

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Zugäcker" im Planbereich 12.09 in Nürtingen-Zizishausen.

1.) Erfordernis der Planaufstellung.

Der Gemeinderat der früheren Gemeinde Zizishausen hat bereits am 3.3.1971 beschlossen, den Bebauungsplan "Zugäcker" aufzustellen. In der Vereinbarung über die Eingliederung der Gemeinde Zizishausen in die Stadt Nürtingen hat sich die Stadt unter § 19 Ziffer 4.4 verpflichtet, die Baulandumlegung nach Möglichkeit im Jahre 1975 durchzuführen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes besteht durch die große Nachfrage nach Bauplätzen ein echter Bedarf. Sowohl in Nürt.-Zizishausen, als auch in den angrenzenden Teilen der Stadt Nürtingen stehen im Augenblick keine Wohnbauflächen zur Verfügung, so daß die Bereitstellung neuer Bauplätze dringlich ist.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke: 21/9, 21/10 u. 21/11, Teil von den Flst. Geb. 1, 9, 18, 19, 21, 27 und 29 Zugäckerstraße, Teil von 335/1, Teil v. Geb. 36 Weinbergstraße und Gebäude 52 Rötestraße, Weinbergstraße 41(Flst. 147), Teil v. 946, 948/1 und 948/2, Teil von 949/1, 949/2 und 950/1 und 950/2, Teil von 950/3 und 952, 954, Teil v. 955 u. 956, 958 bis 986, 988, 989, 992, 997 bis 1025/2, Teil von den O.W. 1, 3, 5 und F.W. 1 und 5

3.) Einfügung in die vorbereitende Planung.

Bei der Bearbeitung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Nürtingen ist das Gebiet "Zugäcker" berücksichtigt worden. Gegen die Weiterentwicklung des Wohnungsbaues an dem schon weitgehend in dieser Art genutzten Osthang von Zizishausen bestehen aus der Sicht des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die größten Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind z.Zt. noch Baumwiesen. Im südlichen Teil werden entlang der Zugäckerstraße Teilflächen von bereits bebauten Grundstücken zur Straßenverbreiterung in Anspruch genommen. Außerdem erfaßt der räumliche Geltungsbereich an der Weinbergstraße einen kleinen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Weinbergstraße " vom 19.10.1969, damit eine nahtlose Verbindung der beiden Planungsgebiete erreicht wird. Im Osten des Gebietes an der Straße "B" liegt eine Gärtnerei. Die Planung ist auf die Belange dieses Betriebes abgestimmt.

5.) Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Nordosten und Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südosten liegt zwischen dem Planungsgebiet und der Unterensinger Straße (K 1219) ein schmales Gebiet mit bebauten Grundstücken. Wegen der unterschiedlichen Struktur und Aufgabenstellung an eine Planung ist es nicht zweckmäßig, diesen Teil in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Süden bzw. Südwesten grenzt die bebaute Ortslage von Zizishausen an. Diese Teile können als "Allgemeines" und "Reines Wohngebiet" angesehen werden.

6.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes trägt bisher keine rechtlichen Festsetzungen. Lediglich im Südwesten sind geringfügige Teile des Bebauungsplanes "Weinbergstraße" erfaßt, so daß hier eine Bebauungsplanänderung in bescheidenem Umfang stattfindet.

7.) Verkehrserschließung.

Das Gebiet wird hauptsächlich von der Unterensinger Straße K 1219 über die Zugäckerstraße erschlossen. Um eine gesicherte Zufahrt zu gewährleisten sieht die Planung vor, die Zugäckerstraße zu verbreitern und ordnungsgemäß an die Kreisstraße 1219 anzuschließen. Gemäß der Forderung der Straßenbauverwaltung wurde im Zuge der Kreisstraße 1219 eine Linksabbiegespur eingeplant. Die innere Erschließung erfolgt über die Verlängerungen der Zugäckerstraße, der Rötestraße, der Panoramastraße und der Weinbergstraße. Zusätzlich mußte nur östlich der verlängerten Zugäckerstraße ein neuer Straßenzug (Straße B) vorgesehen werden. Die Erschließung wird wegen der ungünstigen Baublocktiefen, die aus topographischen Gründen entsteht, durch einige Stichwege abgerundet.

8.) Versorgung.

a) Wasserversorgung.

Die Wasserversorgung ist problemlos, nachdem der Hochbehälter von Zizishausen auf der Höhe westlich des Baugebietes liegt und mit ausreichender Dimension an die Bodensee-Versorgung angeschlossen ist.

b) Stromversorgung.

Die Stromversorgung kann ausreichend gesichert werden, da die von den Neckarwerken AG. geforderten Plätze für Trafostationen im Plan berücksichtigt werden.

c) Entwässerung.

Vor Aufstellung des Bebauungsplanes mußte das Kanalnetz und die Sammelkläranlage in Zizishausen überprüft werden. Die Arbeiten für die Erweiterung der Kläranlage sind im Gange. In der Zugäckerstraße muß der bestehende Kanal erweitert und vor der Unterquerung des Neckars durch ein Regenüberlaufbecken ergänzt werden. Bis zum Bezug der ersten Häuser soll eine ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes sichergestellt sein.

9.) Städtebauliche Situation.

In dem Gebiet werden als Fortsetzung der vorhandenen Wohnbebauung 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser vorgesehen. Entsprechend dem bestehenden Ortsbild ist im größeren Teil des Gebietes das Satteldach mit 30 ° Dachneigung vorgeschrieben. Auf ausdrücklichen Wunsch des Ortschaftsrates wird in Anlehnung an die Bebauung im südlichen Teil der Weinbergstraße auch innerhalb des Planungsgebietes oberhalb der verlängerten Weinbergstraße Flachdachbebauung festgesetzt. Entsprechend der Tendenz zu möglichst kleinen Baugrundstücken wurden an einigen Stellen Gebäudegruppen in Kettenbauweise sowie Reihenhäuser geplant. Durch diese Maßnahme erreicht man eine befriedigende Gliederung der Bebauung.

10.) Bauliche und sonstige Nutzung.

Art und Maß der baulichen Nutzung stehen im Einklang mit der Bau-nutzungsverordnung. Um den Wohnwert des Gebietes zu sichern, wurde gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, daß weitgehend nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind. Die weitere Beschränkung auf ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser für die Mehrzahl der Baugrundstücke soll einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung entgegenwirken.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ca. 9 ha 80 a 80 qm und gliedert sich folgendermaßen:

1. Verkehrsflächen

- a) Fahrbahn 1 ha 13 a 30 qm
 - b) Gehweg 39 a 85 qm
 - c) Verkehrsgrün 6 a 85 qm
- 1 ha 60 a 00 qm = 16,3 %

2. Neuplanung Unterensinger
Straße - Zugäckerstraße

- a) Fahrbahn-
flächen 27 a 50 qm
 - b) Gehweg-
flächen 8 a 05 qm
 - c) Verkehrsgrün 5 a 80 qm
- 41 a 35 qm = 4,2 % 2 ha 01 a 35 qm = 20,5 %

3. Baugrundstücksflächen

- a) Wohnbauflächen 7 ha 68 a 55 qm = 78,4 %
- b) Flächen für Ver-
sorgungsanlagen 2 a 00 qm = 0,2 %

4. Öffentliche Grünflächen
Kinderspielplatz

8 a 90 qm = 0,9 %

9 ha 80 a 80 qm = 100 %

In dem Gebiet können ca. 150 Wohnungen errichtet werden und zwar
120 in 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern
30 in Reihen- und Kettenhäusern.

Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte der Wohnungen mit 2,7 Personen pro Wohnung könnte das Gebiet eine Einwohnerzahl von ca. 400 erreichen.

11.) Sonderprobleme.

Südöstlich des Baugebietes auf der gegenüberliegenden Neckar-seite besteht ein rechtskräftig durch den Bebauungsplan festgesetztes Industriegebiet. Die zulässigen Immissionen in diesem Gebiet sind allerdings durch die Tatsache eingeschränkt, daß bereits andere und ebenfalls rechtskräftig festgesetzte Wohngebiete an das Industriegebiet unmittelbar angrenzen. Insofern beeinträchtigt das Baugebiet "Zugäcker" die Entwicklungsmöglichkeit des Industriegebietes nicht zusätzlich über das bisherige Maß hinaus. Um allen Eventualitäten vorzubeugen wurde unter Ziffer 1.5 des Textteiles zum Bebauungsplan von § 9 Abs. 3 BBauG Gebrauch gemacht, weil zur Einhaltung von § 24 Abs. 1 LBO (Schallschutz für bauliche Anlagen) besondere Vorkehrungen notwendig sein könnten. Über den Umfang dieser Maßnahmen kann jeweils nur im Einzelfall bei der baurechtlichen Bearbeitung eines Vorhabens entschieden werden.

Über die Frage, ob und wo in Nürt.-Zizishausen ein weiterer Bauplatz für einen Kindergarten freigehalten werden muß, wurde eine umfangreiche Untersuchung angestellt. Nach der derzeitigen Geburtenentwicklung kann der Bedarf für einen zusätzlichen Kindergarten nicht nachgewiesen werden. Vorsorglich hat der Gemeinderat jedoch beschlossen, daß das Baugrundstück zwischen der Zugäckerstraße und der Panoramastraße, das direkt südwestlich an die öffentliche Grünfläche angrenzt, in der Baulandumlegung der Stadt zugeteilt werden soll und solange von einer baulichen Nutzung freizuhalten ist, bis man eine bessere Übersicht über die Entwicklung bei den Geburten hat.

12.) Kosten.

Die überschläglich ermittelten Kosten, die der Stadt durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme voraussichtlich entstehen, betragen:

1. Straßenbau	
a) Innere Erschließung	1 460 000.-- DM
b) Anschluß Zugäckerstraße an die K 1219	390 000.-- DM
2. Grünflächen mit Spielplatz	50 000.-- DM
3. Kanalkosten	800 000.-- DM
4. Regenüberlaufbecken	
Baukosten für Bauab- schnitt I ca. 900 000.-- DM. Diese Baukosten werden nach Wassermengen aufgeteilt.	
a) Alter Ortskern mit 500 000.-- DM	
b) Neubaugebiet "Zugäcker"	400 000.-- DM
5. Stromversorgung	140 000.-- DM
6. Straßenbeleuchtung (Verkabelung u. Beleuchtung)	120 000.-- DM
7. Wasserversorgung	300 000.-- DM
Gesamtkosten	3 660 000.-- DM.
	=====

13.) Planverwirklichung und Folgeverfahren.

Zur Bildung der geplanten Baugrundstücke ist eine Baulandumlegung erforderlich.

Nürtingen, den 25. Febr. 1977



Kurz
Baudirektor