

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Bloße Halde II" im Planbereich 12.05 in Nürt.-  
Zizishausen.

1.) Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt ist erforderlich, um in diesem Bereich die Bebauungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der topographischen und landschaftlichen Situation - u.a. befindet sich an der Nordseite der Panoramastraße ein Naturdenkmal - in städtebaulich geordnete Bahnen zu lenken und für die Grundstückseigentümer die notwendige Rechtssicherheit zu schaffen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Feldweg Nr. 4;
- im Osten durch das Flurstück 187 der Gemarkung Nürt.-  
Zizishausen;
- im Süden durch die Panoramastraße, d.h. Flst. 335/1 teilweise  
und Flst. 229/2 teilweise;
- im Westen durch die Flst. 241/1 und 241/2 der Gemarkung  
Nürt.-Zizishausen.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im Osten grenzt das Gebiet an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Weinbergstraße" und im Süden und Westen an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Bloße Halde" an. Somit ist das Gebiet dieses Bebauungsplanes als Innenbereich zu betrachten.

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtteiles Nürt.-Zizishausen, liegt zwischen zwei in sich abgeschlossenen Wohnbaugebieten und ist bereits mit 12 Einfamilienhäusern in einer sehr steilen Hanglage bebaut. Der Höhenunterschied zwischen der Panoramastraße und dem im Norden gelegenen Feldweg 4 beträgt 32 m. Somit werden die Wohnhäuser fast ausschließlich durch fußläufige Staffeln erschlossen und die erforderlichen Stellplätze und Garagen befinden sich unmittelbar an der Panoramastraße. Das Gebiet wird ungefähr in der Mitte, d.h. in der Einmündung Aichstraße/Panoramastraße, durch eine öffentliche Staffel, die von der Panoramastraße zum nördlich gelegenen Feldweg 4 führt, geteilt. In dieser Staffel befinden sich zwei Brunnenfassungen, d.h. eine unmittelbar an der Panoramastraße und die zweite ca. 20 m höher.

Im Südwesten des Plangebietes unmittelbar an der Panoramastraße ist eine 8 m hohe und 70 m lange Felskante vorhanden, die nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Esslingen als Naturdenkmal ausgewiesen werden soll.

5.) Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Norden befindet sich der Außenbereich mit Landschaftsschutzgebiet. Im Osten, Süden und Westen ist die Wohnbebauung mit 1-geschossigen Einfamilienhäusern auf der Grundlage der Bebauungspläne "Weinbergstraße" und "Bloße Halde" abgeschlossen und somit ist eine weitere Planung z.Zt. in diesem Bereich nicht ersichtlich.

6.) Einfügung in die vorbereitende Planung.

Nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes ist dieses gesamte Gebiet als Wohnfläche zur Arrondierung der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung ausgewiesen.

7.) Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Durch die verhältnismäßig steile Hanglage ist eine verkehrliche Erschließung in der Tiefe nicht möglich. Somit werden die einzelnen Grundstücke, wie im wesentlichen schon bei der vorhandenen Bebauung durchgeführt, mit Staffeln erschlossen und die dazugehörigen Stellplätze und Garagen unmittelbar an der Panoramastraße ausgewiesen. Durch diese topographische Situation ist der erforderliche Einstellplatz vor den Garagen insbesondere im Bereich des Naturdenkmales nicht möglich. Da aber die Panoramastraße als eine sehr ruhige Wohnstraße anzusehen ist, könnte man hier ausnahmsweise auf den erforderlichen Einstellplatz vor den Garagen verzichten.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Aufgrund dieser schwierigen topographischen Situation und der im Norden befindlichen Landschaftsschutzzone und dem an der Panoramastraße befindlichen Naturdenkmal ist für dieses Gebiet nur eine geringfügige bauliche Erweiterung vorgesehen. Lediglich westlich der als öffentliche Grünzone ausgewiesenen Brunnensteige sind 3 Einfamilienhäuser mit jeweils maximal 2 Wohnungseinheiten auf noch nicht bebauten Grundstücken geplant. Östlich der sogenannten Brunnensteige ist eine zusätzliche Bebauung überhaupt nicht mehr vertretbar.

Außerdem wird der vorhandene Baumbestand an der Hangkante südlich des Feldweges 4 als geschlossener Grüngürtel festgeschrieben. Ferner muß der Baum- und Strauchbewuchs ober-

halb des Felsabsturzes des Naturdenkmales in einer Breite von 4 - 6 m erhalten bleiben.

c) Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser.

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen städt. Leitungen und Kanäle gesichert.

d) Statistische Werte der Planung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 1,95 ha und gliedert sich folgendermaßen:

Flächenwerte

Wohnbaufläche	ca. 1,62 ha
Öffentl. Grünfläche	ca. 0,14 ha
Private Grünfläche	<u>ca. 0,19 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 1,95 ha.

Dichtewerte

10 Eigenheime vorh. x 2 WE/EG = 20 WE x 2,5 E/WE = 50 Einw.

3 Eigenheime gepl. x 2 WE/EG = 6 WE x 2,5 E/WE = 15 Einw.

insgesamt 26 WE mit 60 Einwohnern;

somit ergibt sich eine Bruttowohndichte von 33 E/ha

Nettowohndichte von 37 E/ha.

8.) Sonderprobleme.

Entfällt.

9.) Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen.

Aufgrund der schriftlichen Mitteilung des Landratsamtes Esslingen -Untere Naturschutzbehörde- vom 11.3.1982 wird die an der Panoramastraße befindliche Felskante als Naturdenkmal festgesetzt.

10.) Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

Entfällt.

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Entfällt.

Nürtingen, den 26. Okt. 1982 /  
21. Febr. 1983



Kruse  
Amtsleiter