

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan "Firma Nagel - Grienländer" im Planbereich 12.17
in Nürt.-Zizishausen.

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Industriegebiet Grienländer" vom 10.5.1968 setzt ein Industriegebiet fest, das sich nach den heutigen Normen nicht richtig in die Umgebung einfügt. Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, für den bestehenden Gewerbebetrieb eine angemessene Entwicklung zu sichern, die sich planungsrechtlich besser als bisher in die Struktur des Stadtteiles Zizishausen einfügt. Um dieses Ziel zu erreichen, mußten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzliche angrenzende Flächen in den neuen räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden von der Nordseite der Oberboihinger Straße (L 1250), im Osten durch einen Teil der Oberboihinger Straße (L 1250) und dem Flst. 433 (Weg), im Süden durch die Flst. 417, Teil von 423 und der Gemarkungsgrenze Nürt.-Zizishausen und im Westen durch die Flst. 373 (Weg) und 352/1 sowie einem Teil der Oberboihinger Straße (L 1250).

Das Planungsgebiet liegt ausschließlich auf Gemarkung Zizishausen und wird lediglich im Süden durch die Gemarkungsgrenze mit Nürtingen berührt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im überwiegenden Teil des Planungsgebietes gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Grienländer" vom 10.5.1968. Für das restliche Planungsgebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Flächen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Grienländer" sind zum Großteil durch den Gewerbebetrieb der Firma Nagel überbaut.

Im südlichen Teil des Planungsgebietes ist ein Teil der Wasserfläche des Sees Nr. 6 der Firma Hermann Fischer mit einbezogen. Dieser See wird derzeit durch einen Anglerverein genutzt und ist der Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Topographisch gesehen liegt das Gebiet in etwa auf der Höhe der Oberboihinger Straße und kann als annähernd eben bezeichnet werden.

5. Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Bebauung nördlich des Planungsgebietes ist auf der Grundlage des nicht qualifizierten Bebauungsplanes "Grienländer westlich und östlich" aus dem Jahre 1955 entstanden und hat heute den Charakter eines "allgemeinen Wohngebietes".

Im Osten und Süden wird der räumliche Geltungsbereich durch unbebaute Flächen begrenzt, die planungsrechtlich Außenbereich sind. Aufgrund der früheren Kiesausbeutung dieser Gebiete bestehen dort heute zum einen Teil Wasserflächen und zum anderen Teil vorwiegend brach liegendes Auffüllgelände.

Im Westen befinden sich zwei Gartenbaubetriebe.

6. Einfügung in vorbereitende Planungen.

Nürt.-Zizishausen liegt innerhalb der Entwicklungsachse Plochingen/Nürtingen/Tübingen des Landesentwicklungsplanes. Der Regionalplan befürwortet die Schaffung weiterer Arbeitsplätze innerhalb der Entwicklungsachse. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes für den Verwaltungsraum Nürtingen ist das gesamte Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den genannten vorbereitenden Planungen.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Das Planungsamt kann nur von der Oberboihinger Straße - L 1250 - her erschlossen werden. Nachdem die Straße im regionalen Verkehrsnetz erhebliche Bedeutung hat, muß die Zahl der Grundstückszufahrten auf ein Minimum beschränkt werden.

Die öffentlichen Flächen südlich und östlich des Gewerbegebietes benötigen nur eine untergeordnete Erschließung, die mit Hilfe eines Geh- und Fahrrechtes über das private gewerbliche Bauland ausreichend gesichert ist.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Das planungsrechtlich bestehende Industriegebiet wird in ein Gewerbegebiet umgewandelt, soweit das mit der bisherigen Nutzung und der künftigen Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes vereinbar ist. Die verbleibende Industriegebietsfläche wurde so angeordnet, daß sie durch andere Gebiete und vorhandene Baumassen gegenüber der Umgebung eine ausreichende Abschirmung erhält.

Die Vergrößerung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Osten und die damit verbundene Auffüllung eines kleinen Teiles der vorhandenen Wasserfläche ist erforderlich, um die Existenz der Firma Nagel am heutigen Standort zu sichern. Die Herstellungsprozesse der Firma erfordern in Zukunft eine größere Produktionsfläche, ohne daß damit eine nennenswerte Vermehrung der Zahl der Arbeitsplätze verbunden ist.

Die von dem Bebauungsplan erfaßte Wasserfläche muß nach übereinstimmender Auffassung des Planungsträgers und der beteiligten Träger öffentlicher Belange erhalten bleiben. Als Pufferzone zwischen der Wasserfläche und dem gewerblichen Bauland wird eine öffentliche Grünzone festgesetzt, die zum einen der Unterhaltung der Wasserfläche dienen und zum anderen die Einbindung der Gewerbeflächen in die freie Landschaft verbessern soll. Alle Festsetzungen des Bebauungsplanes über Grünflächen und sonstige Anpflanzungen sind dringend erforderlich, um das ökologische Gleichgewicht in der Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen.

c) Versorgung mit Strom, Gas und Wasser.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser ist nach Auskunft der Versorgungsunternehmen ohne weiteres technisch möglich. Ein Anschluß an die Gasversorgung besteht in Nürt.-Zizishausen nicht.

d) Abwasser.

Der kürzlich vollzogene Umbau der Kläranlage Nürt.-Zizishausen ist bereits auf die vorliegende Planung abgestimmt. Eine ausreichende Abwasserreinigung ist damit sichergestellt.

Nach dem Allgemeinen Kanalisationsplan und in der Praxis reichen die vorhandenen Kanäle nicht mehr aus, um die vorgesehenen Erweiterungen des Gewerbegebietes ausreichend zu entwässern. Sofern man den vorgesehenen neuen Kanal entlang der Oberboihinger Straße und über das Baugebiet Steinleswiesen nicht sofort bauen kann, ließe sich als Zwischenlösung innerhalb des Planungsgebietes eine Rückhaltemöglichkeit schaffen um das Abwasser mit zeitlicher Verzögerung und über eine Hebeanlage über die bestehenden Kanäle abzuführen. Daneben ist vorgesehen, möglichst viel Oberflächenwasser im Sinne eines Trennsystems in den benachbarten See abzuführen.

e) Statistische Werte der Planung.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,0 ha und gliedert sich in folgende Teilbereiche:

1. Industriegebiet	ca. 1,4 ha	= 23 %
2. Gewerbegebiet	ca. 2,4 ha	= 40 %
3. Öffentl. Grünfläche	ca. 0,7 ha	= 12 %
4. Wasserfläche	ca. 1,0 ha	= 17 %
5. Verkehrsfläche	ca. 0,5 ha	= 8 %
		<hr/>
		ca. 6,0 ha = 100 %.

Von den gewerblichen Bauflächen sind derzeit bereits ca. 3,14 ha baulich genutzt. Somit sind die weiteren Gewerbegebietsflächen im Umfang von ca. 0,96 ha als Neuplanung zu werten.

8. Sonderprobleme.

a) Wasser- und Grünflächen.

Der für das gesamte Baggergebiet Grien zusammenhängende Grünordnungsplan wird nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kirchheim/Teck und dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Esslingen z.Zt. erarbeitet. Die Entwicklung dieses Grünordnungsplanes ist jetzt möglich, da der vor einiger Zeit noch anstehende Rechtsstreit zwischen einem Privatmann und den staatlichen Behörden entschieden ist. Verständlicherweise wird die Arbeit an diesem Grünordnungsplan längere Zeit in Anspruch nehmen. Der vorliegende Bebauungsplan kann jedoch zur Rechtskraft gebracht werden, ohne daß der angesprochene großräumige Grünordnungsplan schon zwingend vorliegen muß. Die beabsichtigten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stellen sicher, daß dieser sich später ohne Schwierigkeiten in die Gesamtplanung einfügen läßt.

b) Ortsumgehung Oberboihingen für die L 1250.

Nach dem derzeitigen Stand der Flächennutzungsplanung für die Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen wird eine Verlegung der L 1250 als Ortsumgehung Oberboihingen mittelfristig nicht mehr gesehen. Inwieweit diese Umgehung nach 1990 Auswirkungen auf den Straßenzug der L 1250 - Oberboihinger Straße - in diesem Abschnitt dieses Bebauungsplanes haben wird, ist nicht erkennbar. Somit stellt sich dieses Sonderproblem in diesem Bebauungsplan nicht mehr. Sollte die Umgehungsstraße gebaut werden, müßte man zum gegebenen Zeitpunkt diesen Bebauungsplan "Firma Nagel - Grienländer" über eine Änderung den Erfordernissen des Straßenbaues anpassen.

9. Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen.
Entfällt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

Kanalbaukosten entsprechend der hydraulisch notwendigen Dimensionierung innerhalb des Planbereiches bei einer planmäßigen Weiterführung eines neuen Kanals zur Kläranlage

430 000,-- DM

Zusätzliche und verlorene Kosten für die Mehrdimensionierung bei Regenwasserrückhaltung mit vorübergehendem Anschluß an das bestehende Kanalnetz

195 000,-- DM

insgesamt

625 000,-- DM.

Indirekte Kanalbaukosten bei Weiterführung des Kanals entsprechend dem Allgemeinen Kanalisationsplan bis zum Baugebiet "Steinleswiesen" einschließlich anteilige Kosten am Regenüberlaufbecken Nr. 372 Steinleswiesen

1 470 000,-- DM.

Die indirekten Kosten stehen im Zusammenhang mit der Erschließung des Gewerbegebietes. Es wird jedoch versucht, mit der Übergangslösung die anstehenden Probleme zu lösen. Es kann daher noch kein Zeitpunkt genannt werden, wann mit diesen Kosten zu rechnen ist.

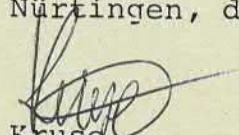
Die Mittel für die Finanzierung der Maßnahmen müssen im Rahmen der kommenden Haushaltspläne bereitgestellt werden.

Durch die vorliegende Planung soll ein Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dieser Schritt erfolgt im Einvernehmen und im Interesse der betroffenen Firma, so daß nicht mit der Geltendmachung von Planungsschäden zu rechnen ist.

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Das Planungsgebiet ist im Besitz relativ weniger Eigentümer. Voraussichtlich kann die neue Ordnung im Rahmen freiwilliger Verhandlungen durchgeführt werden, so daß gesetzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein dürften.

Nürtingen, den 26. Juni 1984/5. Nov. 1984


Kruse
Amtsleiter