

Stadt Nürtingen  
Planungsamt

Az.:12.17-621.40/41 (Eis)

# **B e g r ü n d u n g**

zum Bebauungsplan

## **1. Änderung "Firma Nagel-Grienländer"**

im Planbereich 120.39-1 (12.17-1 alt) in Nürtingen-Zizishausen

### **1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, um die Art der Nutzung im Plangebiet eindeutig zu definieren und eine Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in Gewerbe- und Industriegebieten stadtstrukturell sinnvoll zu steuern.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfaßt eine ca. 6 ha große Fläche im östlichen Gemarkungsgebiet von Zizishausen und wird begrenzt:

im Osten	durch das Flurstück Nr. 433 (Weg);
im Süden	durch die Flurstücke Nrn. 1362, 1377, 1370, 1378, 1371, 1379, 1373 und 1320 teilweise;
im Westen	durch die Flurstücke Nrn. 352/1, 373 und 1341;
im Norden	durch die Flurstücke Nrn. 745 teilweise, 744, 743, 742/1, 742, 741/3, 741/1, 739, 738/1, 738, 705/1, 705 (K 1219 - Inselstraße), 705/2, 672/3, 672/2, 672/1, 672/4, 671, 670, 679 und 668 teilweise

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan "Firma Nagel - Grienländer" hat am 21.12.1985 Rechtskraft erlangt. Von den insgesamt 6,0 ha Fläche sind 1,4 ha als Industriegebiet und 2,4 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen, die überwiegend durch den Gewerbebetrieb der Firma Nagel überbaut sind. Im südlichen Gebiet ist die Wasserfläche der Zizishäuser Seen in den Geltungsbereich einbezogen; ein 0,7 ha großer Streifen öffentlicher Grünfläche trennt das Seeufer von der gewerblichen Nutzfläche.

## **4. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Stadt Nürtingen hat in den letzten Jahren mit erheblichen Investitionen die Umgestaltung der Innenstadt betrieben, um sie als Mittelzentrum für einen Einzugsbereich von ca. 90.000 Einwohnern zu festigen und auszubauen. Um dieses Ziel langfristig nicht zu gefährden, ist es notwendig, die Ansiedelung von Einzelhandel zu steuern und eine unkontrollierte Ausweitung von Verkaufsflächen im Gewerbe- und Industriegebiet zu verhindern.

Ein weiteres städtebauliches Ziel ist, die verbrauchernahe Versorgung langfristig zu sichern. Eine bedarfsgerechte und flächendeckende Versorgung der Bevölkerung erfordert ein den Wohngebieten zugeordnetes Netz von Einzelhandelsbetrieben, die ihre Existenzfähigkeit erhalten können und nicht durch Einzelhandelsbetriebe an kostengünstigeren, den Wohngebieten jedoch nicht zugeordnete Standorte gefährdet werden dürfen. Grundsatz des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist es also, Einzelhandel in Branchen, welche die Zentralität der Innenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden, in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zuzulassen.

Andererseits haben sich im Einzelhandel Betriebsformen entwickelt, die aufgrund ihres Flächenbedarfes in der Innenstadt nicht angesiedelt werden können. Diese Entwicklung soll durch das städtebauliche Zielkonzept nicht verhindert, wohl aber gesteuert werden.

Zur Untermauerung dieses Konzeptes wird eine Marktuntersuchung für die Stadt Nürtingen von der BBE Baden-Württemberg GmbH (Beratungsgesellschaft Handel und Kommune) herangezogen. Das im November 1994 vorgelegte Gutachten der BBE bestätigt die hier vorgeschlagene Konzeption und wird der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Mit diesem Konzept wird ein Entwicklungsspielraum geschaffen, wie er einerseits vom Einzelhandel benötigt wird und der sich andererseits in einem raumordnerischen und städtebaulich vertretbaren Rahmen hält: Ansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben können künftig auf städtebaulich verträgliche Standorte gelenkt werden. Dies ist wesentliche Voraussetzung für eine zweckgerechte Nutzung und Entwicklung der Gewerbe- und Industriegebiete sowie für die Sicherung der Funktionsfähigkeit der örtlichen Versorgungszentren in den Stadtquartieren und den Erhalt der Angebotsvielfalt in der Innenstadt.

Auch bezüglich Vergügnungsstätten erachtet es die Stadt für notwendig, eine räumliche Steuerung vorzunehmen, da in jüngster Zeit mehrerer Anfragen für die Errichtung von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen in Gewerbegebieten gestellt wurden.

Der am 21.12.1985 in Kraft getretene Bebauungsplan Firma "Nagel - Grienländer" hat zur Definition der Nutzungsart des Gebietes als Rechtsgrundlage die Baunut-

zungsverordnung 1977, in welcher Vergnügungsstätten keinen eigenständigen Rechtscharakter besitzen und daher als Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind.

In der derzeit gültigen Baunutzungsverordnung 1990 hingegen sind Vergnügungsstätten gesondert angeführt und in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit wird als planungsrechtliche Festsetzung in den Textteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Hierbei beabsichtigt das vorgeschlagene Konzept keinen generellen Ausschluß von Vergnügungsstätten, behält sich jedoch eine Entscheidung für den Einzelfall vor.

Nürtingen, den 21. März 1995

Kruse  
(Amtsleiter)

Eissele  
(Sachbearbeitung)