

## Begründung

zur

### 2. Änderung des Bebauungsplanes "Steinleswiesen" im Planbereich 12.13 in Nürtingen

#### 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 städtebaulich sinnvoll zu steuern.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Gemarkungsgebiet von Nürtingen-Zizishausen und wird begrenzt:

- |           |   |
|-----------|---|
| im Osten  | durch die Flurstücke Nrn. 838/46, 531/2, 531, 832/2, 818/1, 818/2, 813/6 und 765/2 teilweise;   |
| im Süden  | durch die Flurstücke Nrn. 778/1 (Mörikestr. 21), 809/2 (Mörikestr. 7), 814/3 (Stegweg 30), 760 teilweise (Stegweg), 853/1 (Stegweg 19), 850/2 (Siemensstr. 1), 850/1 (Siemensstr. 3), 850/3, 845/2 (Siemensstr. 7), 845/1, 843/2 (Siemensstr. 11) 843/1 (Lauterstr. 12), 844/1, 855/1 (Fabrikstraße) 856/1 (Lauterstr. 8) 857/2 und 1516/3; |
| im Westen | durch das Flurstück Nr. 1677 (Wa 1 - Neckar);   |
| im Norden | durch die Flurstücke Nrn. 911/1 (Neckar), 911, 901/1, 901/2, 902/1, 902/2, 903/1, 903/2, 904/1, 904/2, 905, 906/1, 906/2, 907, 838/29, 838/30, 838/31, 838/32, 838/33, 838/34, 838/35, 838/36, 838/38, 838/39, 838/40, 838/41, 838/42, 838/17 und 838/43  |

#### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan "Steinleswiesen" hat am 17.04.1982 Rechtskraft erlangt. Von den insgesamt ca. 26,8 ha Fläche sind im westlichen Bereich ca. 7,3 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### 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 Gewerbegebiet 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, die die Zentralität der Innenstadt bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden, in Gewerbegebieten nicht zuzulassen.

Andererseits haben sich im Einzelhandel Betriebsformen entwickelt, die aufgrund ihres Flächenbedarfs 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 zugrundegelegt.

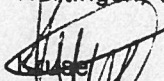
Mit diesem Konzept wird ein Entwicklungsspielraum geschaffen, wie er einerseits vom Einzelhandel benötigt wird und der sich andererseits in einem raumordnerischen und städtebaulich vertretbaren Rahmen hält: Ansiedelungen von Einzelhandelsbetrieben können künftig auf städtebaulich verträgliche Standorte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

Auch hinsichtlich Vergnügungsstätten 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 17.04.1982 in Kraft getretene Bebauungsplan "Steinleswiesen" hat zur Definition der Nutzungsart des Gebietes als Rechtsgrundlage die Baunutzungsverordnung 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 aufgeführt 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 dieser Nutzung, behält sich jedoch eine Entscheidung für den Einzelfall vor.

Nürtingen, den 15. Feb. 1995

  
(Amtsleiter)

Eissele  
(Sachbearbeitung)