

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan 4. Änderung "Erweiterung Grienländer" im Planbereich 12.12 in Nürt.-Zizishausen.

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

Die Firma Progress hat Parz. 856/2 erworben und beantragt die Umwandlung des rechtskräftig festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" in ein "Gewerbegebiet". Außerdem sollen Teile der Lauterstraße, die für den öffentlichen Verkehr nicht mehr erforderlich sind, dem Betriebsgrundstück zugeschlagen werden. Bei dieser Gelegenheit kann das auf Parz. 856/1 rechtskräftig festgesetzte "Industriegebiet" in ein "Gewerbegebiet" umgewandelt werden. Die Bebauungsplanänderung dient auch dazu, entlang der Lauterstraße den künftigen Hochwasserschutz sicherzustellen und das Baugebiet durch Begrünung besser in die Landschaft einzufügen.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen folgende Flurstücke:

856/1 mit den Gebäuden 4, 6 und 8 Lauterstraße, 855/2 mit Gebäude Nr. 1 Fabrikstraße, 856/2, 857/2, Teilflächen von den Flurstücken 858/1, 855/1 Fabrikstraße, 857/1 Lauterstraße, 760 Stegweg und 791/2 Seestraße.

3.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im räumlichen Geltungsbereich gelten z.Zt. die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" vom 26.6.1969. Für die Fläche der Kläranlage gibt es bisher keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Flächen sind zum großen Teil mit gewerblich genutzten Gebäuden bebaut bzw. überplant. Das Gelände weist keine Höhenunterschiede mit Auswirkung auf die künftige Bebauung auf.

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

Im Nordosten grenzen weitere Teile des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" vom 11.7.1969 mit Industrie- und Gewerbegebiet an. Im Südosten liegt ein "Allgemeines Wohngebiet", das im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" planungsrechtlich festgesetzt wurde. Im Südwesten befindet sich das mit Wald bewachsene Naturschutzgebiet "Untere Insel". Eine Änderung am derzeitigen Zustand ist hier nicht vorgesehen. Im Nordwesten liegt auf der anderen Neckarseite das allgemeine Wohngebiet "Zugäcker" (rechtskräftiger Bebauungsplan Mai 1978), welches im Süden durch bestehende Wohnbebauung (Baugebiet "Röte") und durch eine ältere Bebauung mit dem Charakter eines dörflichen Mischgebietes begrenzt wird.

6.) Einfügung in vorbereitende Planungen.

Das Planungsgebiet gehört zu den Teilen der Stadt Nürtingen, die sich innerhalb der im Regionalplan festgelegten Entwicklungsachse Plochingen-Nürtingen-(Tübingen) befinden. Die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen ist im Regionalplan für die Entwicklungsachsen ausdrücklich befürwortet worden.

Da das weitgehend bebaute Gebiet von einem rechtskräftigen Bebauungsplan überdeckt wird, stellt der Entwurf für den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen "bestehende gewerbliche Bauflächen" dar. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist mit den beschriebenen vorbereitenden Planungen vereinbar.

7.) Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Das Gebiet ist über den Stegweg an das Straßennetz der Stadt angeschlossen. Langfristig wird angestrebt den Stegweg nach Nordosten zu verlängern und ihn mit der Landesstraße 1250 zu verbinden. Ob dieser Vorschlag durchsetzbar ist, läßt sich noch nicht übersehen.

Das heutige Betriebsgelände der Firma Progress ist von Straßen umgeben, die in diesem Umfang nicht erforderlich sind. Auf die Lauterstraße kann für den öffentlichen Verkehr verzichtet werden. Dem Fußgänger müssen allerdings am Stegweg und bei der Kläranlage neue Wegflächen zur Verfügung gestellt werden. Die eigentliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Betriebszufahrt, die gegenüber der Seestraße liegt und über die Fabrikstraße.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Für die künftigen Betriebsflächen wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das sich wesentlich besser in die Umgebung einfügt und eher mit den Anforderungen an den Immissionsschutz vereinbar ist, als das frühere Industriegebiet. Lediglich auf einer untergeordneten Teilfläche muß das rechtskräftig festgesetzte Industriegebiet bestehen bleiben, weil hier betriebliche Anlagen vorhanden sind, die Bestandsschutz genießen und deren Verlegung die Existenz des Gesamtbetriebes gefährden würde. Entlang dem Stegweg wurde das Gewerbegebiet

auf die Immissionswerte des Mischgebietes beschränkt, um das angrenzende "Allgemeine Wohngebiet" zusätzlich zu schützen.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht im wesentlichen dem ursprünglichen Bebauungsplan. Eine maßvolle Erhöhung der Geschoßflächenzahl war notwendig, um dem größeren Bauvolumen einer mehrgeschossigen Lagerhalle Rechnung zu tragen. Die besondere Form des Hochregallagers ist eine bei vielen Betrieben unvermeidbare Einrichtung mit einem großen Bauvolumen, das jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur hat, weil die Zahl der Arbeitsplätze und der Umfang sonstiger störender Immissionen trotz der großen Bau-masse relativ gering ist. Aus den genannten Gründen ist die festgesetzte Geschoßflächenzahl unbedenklich.

Für Parz. 856/2 ist eine bauliche Nutzung nicht vertretbar. Hierfür sind der Bewuchs des angrenzenden Naturschutzgebietes Untere Insel und allgemeine städtebauliche Gründe maßgeblich. Die Fläche ist für den Betrieb trotzdem gut nutzbar, weil sie sich bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl günstig auswirkt und für die Herstellung notwendiger Stellplätze benötigt wird.

c) Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasser.

Die Versorgung des Gebietes und der Anschluß an die Kläranlage sind hergestellt und bedürfen keiner grundsätzlichen Änderung.

d) Statistische Werte der Planung.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen gliedern sich folgendermaßen:

Bauflächen

GI-Gebiet                      13 a 70 qm    =   5,1 %

GE-Gebiet                      2 ha 28 a 80 qm    = 85,0 %

2 ha 42 a 50 qm = 90,1 %

Übertrag: 2 ha 42 a 50 qm = 90,1 %

Verkehrsflächen

Fahrbahn 7 a 50 qm = 2,8 %

Gehweg 6 a 60 qm = 2,5 %

Verkehrsgrün-  
flächen 3 a 30 qm = 1,2 %

17 a 40 qm = 6,5 %

Grünfläche

9 a 20 qm = 3,4 %

2 ha 69 a 10 qm = 100,0 %

8.) Sonderprobleme.

a) Gestalterische Einbindung des Baugebietes.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren verschiedene Festsetzungen über die Gestaltung und Begrünung enthalten. Diese wurden jedoch offensichtlich bei den Baurechtsverfahren der vergangenen Jahre vom Landratsamt nicht durchgesetzt. Die neuen Festsetzungen insbesondere nach Ziffer 1.8 des Textteiles sollen dazu dienen, wenigstens einen Teil der ursprünglich vorgesehenen Gestaltung zu erreichen. Die Begrünung eines Flächenanteiles von nur 6 % der Grundstücksfläche wird jedem Gewerbetreibenden im Bereich der baurechtlichen Grenzabstände ohne weiteres möglich sein. Die von Baumkronen überdeckte Fläche soll auf die verlangte Begrünung angerechnet werden. Planungen in dieser Richtung sind im Interesse einer Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie im Interesse der Gesundheit der Bevölkerung dringend erforderlich.

Im Bereich der Kläranlage kann eine großzügig gestaltete Grünfläche überall dort entstehen, wo keine betrieblichen Anlagen gebaut werden. Diese Flächen mit ihrem lockeren Bewuchs sollen die den Neckar begleitende Grünzone verbreitern und eine zusätzliche Abschirmung des Gewerbegebietes zu den Wohngebieten im Nordwesten herstellen.

b) Hochwasserschutz.

Die Ereignisse vom 23./24.5.1978 haben gezeigt, daß in dem Gebiet Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Aller Voraussicht nach wird das Naturschutzgebiet Untere Insel als ehemaliger Auwald Überschwemmungsgebiet des Neckars bleiben. Der Hochwasserschutz zwischen der Unteren Insel und den bebauten Gebieten kann im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Platzgründen nur teilweise in Form des herkömmlichen Dammes ausgeführt werden. Beim Wasserwirtschaftsamt wurde geklärt, daß der Hochwasserdamm vom Lande auch auf privatem Grundstück gebaut und unterhalten wird, wenn hierfür eine gesicherte Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer eingeräumt wird. Auf der restlichen Strecke entlang der Lauterstraße ist vorgesehen, eine Mauer aus Fertigteilen zu errichten, die mit rankenden Gewächsen bewachsen sein kann. Die Mauer würde das Naturschutzgebiet auch gestalterisch und ökologisch gut von dem Gewerbegebiet abschirmen.

9.) Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen.  
Entfällt.

10.) Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

Die überschläglich ermittelten Kosten für den Ausbau des Stegweges auf eine Länge von ca. 70 m, der Gehwege und Grünstreifen betragen ca. 167 000,-- DM. Dieser Betrag kann ohne weiteres in einem der nächsten Haushaltspläne der Stadt finanziert werden.

Nach Verlautbarungen der Landesregierung werden die Kosten für den Hochwasserschutz bebauter Gebiete bis zu 80 % der Gesamtkosten vom Land übernommen. Für die im räumlichen Geltungsbereich erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen bliebe damit ein Anteil von ca. 15 000,-- DM von der Stadt zu finanzieren.

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Die vor Jahren eingeleitete Baulandumlegung für dieses Gebiet wird vom Staatl. Vermessungsamt, Plochingen - Außenstelle Nürtingen - bearbeitet. Im Lageplan sind die vorgesehenen neuen Grundstücksgrenzen eingetragen. Sonstige bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, wenn man voraussetzt, daß die Verhandlungen mit der Firma Progress auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können.

Nürtingen, den 10. Nov. 1979



Kurz  
Stadtbaudirektor