

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan 1. Änderung und Ergänzung "Steinleswiesen" im Planbereich 12.13 in Nürt.-Zizishausen.

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

Im von der Planung erfaßten Gebiet bestehen nebeneinander zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die weder aufeinander noch auf ihre Umgebung abgestimmt sind. Der Bebauungsplan "Steinleswiesen" vom 15.3.1973 ist außerdem teilweise durch die Entwicklung überholt, da nach dem Bau eines Hallenbades bei der Schule in Zizishausen kein Bedarf mehr für das in diesem Plan festgesetzte Baugrundstück für Gemeinbedarf - Hallenbad - besteht.

Ziel und Zweck der Planung ist es, die vorher erwähnte Gemeinbedarfsfläche in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, Planungsmängel an der Nahtstelle zwischen den Bebauungsplänen "Steinleswiesen" und "Erweiterung Grienländer" zu beheben sowie das im Geltungsbereich bestehende Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umzuwandeln, damit sich auch diese Fläche in die städtebauliche Umgebung einfügt, ohne daß man in Zukunft Mißstände bezüglich der Emissionen befürchten muß.

2. Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten vom Neckar, im Nordosten von der Gemarkungsgrenze der Gemeinden Unterensingen und Oberboihingen, im Südosten von dem angeschnittenen Flst. 531 und von den Flst. 832/2, 818/1, 818/2, 813/6 und F.W. Flst. 765/2, im Süden von den Flst. 778/1, 809/2, 817/1, vom Stegweg, von dem Flst. 853/1, von der Siemensstraße (Flst. 842/2), von den Flst. 843/1 und 844/1, von der Fabrikstraße, von der Lauterstraße, von den angeschnittenen Flst. 858/1, 857/1 und 857/2.

An dieser Stelle muß darauf hingewiesen werden, daß die Nummerierung der Flurstücke, die in die Umlegung "Grienländer Erweiterung" einbezogen sind und dort entstehen, erst im Zeitpunkt der Rechtskraft der Umlegung verbindlich ist.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im Planungsgebiet gelten im südwestlichen Teil die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" vom 26.6.1969 und im nördlichen sowie östlichen Teil die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Steinleswiesen" vom 15.3.1973. Für das Gebiet entlang dem Neckar mit der vorhandenen Kläranlage gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Flächen des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" sind fast vollständig mit gewerblichen Betrieben verschiedener Art bebaut. Alle diese Betriebe wären in einem Gewerbegebiet zulässig und erfordern keine Festsetzung eines Industriegebietes. Im Bereich des früheren Bebauungsplanes "Steinleswiesen" hat bisher in Erwartung der vorliegenden Bebauungsplanänderung weder eine Baulandumlegung noch eine Erschließung stattgefunden. Damit werden die dortigen Grundstücke jetzt noch landwirtschaftlich als Äcker und Wiesen genutzt.

5. Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Südlich der Lauterstraße und Siemensstraße liegen Flächen, die als Industriegebiet rechtskräftig verplant sind. Aller Voraussicht nach wird hier eines Tages die Umwandlung in ein Gewerbegebiet stattfinden müssen. Im Westen wird der räumliche Geltungsbereich durch den Neckar begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Neckarseite befinden sich in einem Abstand von ca. 80 m allgemeine Wohn- und Mischgebiete. Nordöstlich des Planungsraumes jenseits der Markungsgrenze befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südosten wird der vorliegende Bebauungsplan

ebenfalls durch landwirtschaftliche Grundstücke begrenzt, während direkt im Süden das "Allgemeine Wohngebiet" des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" anschließt.

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 vorbereiteten Planungen.

Da die 2 rechtskräftigen Bebauungspläne weder untereinander noch auf ihre Umgebung abgestimmt sind, ist es erforderlich, die Bebauungsplanänderung schnellstmöglich rechtskräftig werden zu lassen, um städtebauliche Fehlentwicklungen, die nach den alten Plänen rechtlich nicht verhindert werden können, zu vermeiden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit gemäß § 8 Abs. 4 BBauG aus dringenden Gründen notwendig und fördert die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Das Planungsgebiet läßt sich vorläufig nur über den Stegweg an das Verkehrsnetz der Stadt anschließen. Die Stadtverwaltung wird sich mit allen Kräften dafür einsetzen, daß der Stegweg künftig eine Verbindung zur Landesstraße 1250 erhält, sobald diese zwischen Zizishausen, Oberboihingen und Unterensingen verlegt wird. Auf die Ausführungen unter Ziffer 8 d) wird Bezug genommen.

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch den Verlauf verschiedener Hauptversorgungsleitungen (Kanal und Bodensee-wasserleitung) bestimmt. Die Straßenverbindung zwischen der Lauterstraße und dem Stegweg, die unter Beachtung verschiedener Zwangspunkte nicht wesentlich anders geführt werden kann,

erschließt das Gebiet in einer sehr wirtschaftlichen Form.

Entlang der Markungsgrenze sieht der Bebauungsplan auf dem geplanten Hochwasserdamm Feldwege vor, die es ermöglichen sollen, die landwirtschaftlich genutzten Flächen auf Markung Oberboihingen nach Fortfall der heutigen Überfahrtsmöglichkeiten zu erschließen.

b) Bauliche und sonstige Nutzung.

Entsprechend der Eigenart der bereits ansässigen Betriebe soll das noch rechtskräftig festgesetzte Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dieser Schritt ist zwingend erforderlich, weil sich das Industriegebiet nicht in die dicht besiedelte Umgebung des Neckartales einfügen lässt. Aus der beschriebenen Nutzungsänderung ergeben sich für die betroffenen Betriebe keine meßbaren Nachteile. In unmittelbarer Nähe des benachbarten "Allgemeinen Wohngebietes" muß eine weitere Beschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgen, wobei nur Betriebe zugelassen werden können, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Bei der Höhenentwicklung der geplanten Baukörper mußte ebenfalls eine Korrektur gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Erweiterung Grienländer" erfolgen. Um das künftige Baugebiet befriedigend in die Neckartalaue einzufügen bzw. im Interesse der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes können überwiegend 3 bis 4 Geschosse - entlang dem Neckar und südöstlich des Stegweges jedoch nur 2 Geschosse zugelassen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Grienländer" für ein "Allgemeines Wohngebiet" westlich der Trafostation am Stegweg sind als deutlicher Planungsfehler anzusehen. Wohnbauflächen an dieser Stelle würden das angrenzende Gewerbegebiet beeinträchtigen und auch umgekehrt wegen der benachbarten gewerblichen Nutzung in ihrem Wohnwert gemindert sein. Es gibt in Nürtingen sehr viele wesentlich bessere Wohnbaulagen, während an gewerblichen Bauflächen ein deutlicher Mangel herrscht. Direkt hinter der Trafostation wurde vor kurzer Zeit ein größerer Spielplatz gebaut, der für die südlich angrenzenden

vorhandenen Wohngebiete dringend erforderlich ist. Die vorher beschriebenen Überlegungen haben dazu geführt, daß die frühere Wohnbaufläche in gewerbliches Bauland und eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - umgewandelt werden muß.

c) Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser,

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. Der kürzlich vollzogene Umbau der im Planungsgebiet liegenden Kläranlage Nürt.-Zizishausen ist bereits auf die vorliegende Planung abgestimmt, so daß eine ausreichende Abwasserreinigung sichergestellt sein dürfte.

Das im Allgemeinen Kanalisationsplan Zizishausen vorgesehene Regenüberlaufbecken Nr. 372 wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Baukosten sind unter Ziffer 10 a als Bestandteil der Gesamterschließungskosten ausgewiesen.

d) Statistische Werte der Planung.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 12,08 ha und gliedert sich in folgende Teilbereiche:

1. Gewerbegebiet	7,79 ha	=	64,5 %
2. Fläche für Abwasserbeseitigung (Kläranlage)	1,23 ha	=	10,2 %
3. Versorgungsfläche (Trafostation)	0,02 ha	=	0,2 %
4. Landwirtschaft	0,93 ha	=	7,7 %
5. Öffentliche Grünfläche	1,23 ha	=	10,2 %
6. Verkehrsfläche	0,88 ha	=	7,2 %
Summe	12,08 ha		100,0 %

Von den gewerblichen Bauflächen sind derzeit 3,2 ha baulich genutzt, weitere 2,7 ha sind bereits Bestandteil der rechtskräftigen Bebauungspläne "Erweiterung Grienländer" und "Steinleswiesen" gewesen, so daß rund 1,9 ha Gewerbegebiet als echte Neuplanung gewertet werden müssen.

8. Sonderprobleme.

Eine besondere planerische Aufgabe besteht darin, das Gebiet harmonisch in die Neckartal-Landschaft einzubinden.

- a) Entlang dem Neckarufer wird z.Zt. überall auf der Markung Nürtingen versucht, eine ausreichend breite Grün- bzw. Erholungszone zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Aus dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg wird abgeleitet, daß ein solcher Erholungsschutzstreifen an Gewässern mindestens 50 m tief sein sollte. Im vorliegenden Fall wurde unter Beachtung der bestehenden Grundstücksverhältnisse ein entsprechend tiefer Bereich als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die Fläche der Kläranlage Zizishausen kann weitgehend als Fortsetzung des Grünstreifens und als Verbindung zum weiter aufwärts liegenden Auwald der "Unteren Insel" angesehen werden, da innerhalb dieser Fläche eine sehr weitgehende Begrünung erfolgen kann, die nur durch die Betriebseinrichtungen der Kläranlage unterbrochen ist. Mit der beschriebenen Festsetzung wird eine auf dem östlichen Neckarufer durchgehende Grünzone erreicht, die nirgends übermäßig durch bauliche Anlagen beeinträchtigt ist.
- b) Die Ausbildung des Ortsrandes entlang der Markungsgrenze nach Oberboihingen stellt ebenfalls besondere planerische und gestalterische Anforderungen. Die weiter oben beschriebenen Zwangspunkte haben bei der Verkehrserschließung im positiven Sinne dazu beigetragen, daß entlang dem künftigen Ortsrand eine gewisse Gliederung erfolgt. In Norden und Nordosten wird die zukünftige Bebauung durch Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BBauG zur landwirtschaftlichen Fläche (auf Gemarkung Oberboihingen) hin abgeschirmt.

c) Hochwasser.

Als Folge des Neckarhochwassers vom 23./24.5.1978 wurden umfangreiche Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt geführt. Dabei war man sich grundsätzlich einig, daß bebaute Gebiete vor Hochwasser zu schützen sind, während Freiflächen aller Art als mögliches Überschwemmungsgebiet und Wasserrückhaltegebiet

offengehalten werden müssen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft dient dazu, die erforderlichen Hochwasserschutzanlagen zu ergänzen bzw. neu zu bauen. Dabei wird man entlang dem Neckarufer den Hochwasserdamm im herkömmlichen Sinn fortsetzen, während im Nordosten des Gebietes zur Markung Oberboihingen an weiche Geländemodellierungen gedacht ist, die neben ihrer Funktion als Hochwasserschutz auch der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dienen sollen. Die Hochwasserschutzmaßnahme ist in einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die gleichzeitig einen Feldweg, Fußweg und Radweg beinhaltet. Die Ausweisung als öffentliche Fläche erscheint aus nutzungs-technischen und Unterhaltungsgründen sinnvoll.

d) Ortsumgehung Oberboihingen für die L 1250.

Es bestehen langfristige Überlegungen, für die L 1250 eine neue Trasse zwischen Nürt.-Zizishausen und Oberboihingen vorzusehen. Die Straße würde den Neckar im Bereich der Hummelschen Mühle überqueren und in die vorgesehene neue K 1219 einmünden, die in Unterensingen entlang dem Neckar geführt werden soll. Die Lage der L 1250 in der Talaue zwischen Nürt.-Zizishausen und Oberboihingen steht noch nicht fest. Nach einer Grundsatzuntersuchung des Stadtbauamtes vom 30.11.1978, die der Bebauungsplanakte beigelegt ist, bietet es sich an, die Straße sehr dicht an das hier zur Diskussion stehende Baugebiet anzulehnen. Völlig offen ist dabei, wie die Gemeinde Oberboihingen mit der neuen Landesstraße verknüpft wird. Wünschenswert wäre die Ausbildung eines neuen Knotens mit einer überschaubaren Kreuzung, über welche Oberboihingen einerseits und Nürt.-Zizishausen mit dem Stegweg andererseits Zufahrt zur Landesstraße hätten.

Um die vorher beschriebene Entwicklung nicht zu verbauen bzw. hierfür genügend Spielraum zu lassen, ist es erforderlich, daß für Parz. 833/1 und einige angrenzende Grundstücksteile vorerst kein Bauland vorgesehen werden kann. Hierdurch entsteht ein Widerspruch zum bisherigen Bebauungsplan "Steinleswiesen", der für diese Flächen Wohnbauland festsetzt.

e) Stellplätze im Bereich der Kläranlage.

An anderer Stelle wurde bereits begründet, daß parallel zum Neckar eine möglichst breite Grünzone von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte. Diesem Wunsche steht der Stellplatzbedarf der benachbarten Gewerbebetriebe entgegen. Eine Teilfläche bei der Kläranlage wird unbedingt für den Stellplatznachweis benötigt, soll dabei aber auf keinen Fall Bauland sein. Aus diesem Grunde wurde innerhalb der Fläche für die Sammelkläranlage ein Bereich festgesetzt, der von der Bebauung freizuhalten ist, jedoch unter Berücksichtigung einer starken Durchgrünung teilweise zum Stellplatznachweis verwendet werden darf.

9. Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen.

Im Regionalplan ist zwischen Nürt.-Zizishausen einerseits und den Gemeinden Unterensingen und Oberboihingen andererseits eine regionale Grünzäsur enthalten. In einer der Bebauungsplanakte beiliegenden Grundsatzuntersuchung vom 30.11.1978 wurde dargestellt, wie sich diese Grünzäsur am besten realisieren läßt. Dabei kam man zu dem Ergebnis, daß die künftige Führung der L 1250 neu der entscheidende Faktor für den Wert der Grünzäsur sein wird. Falls es gelingt, diese Straße unmittelbar im Bereich der Markungsgrenze Nürt.-Zizishausen/Oberboihingen zu führen, könnte westlich davon noch genügend Freiraum für eine wirkungsvolle Zäsur zwischen den bebauten Ortsteilen verbleiben. Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Untersuchungen einer künftigen Grünzäsur und der Führung der L 1250 neu.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

	direkte Kosten DM	indirekte Kosten DM	Gesamt- kosten DM
Hochwasserdamm		150 000	150 000
Straßen- und Gehwegbau	780 000		780 000
Abwasserkanäle	1 000 000		1 000 000
Regenüberlauf- becken	515 000	1 785 000	2 300 000
Pumpwerk	185 000	1 115 000	1 300 000
Wasserversorgung	140 000		140 000
Stromversorgung	65 000		65 000
Straßenbe- leuchtung	40 000		40 000
	2 725 000	3 050 000	5 775 000

Die indirekten Kosten der Spalte 2 fallen evtl. bei der Erschließung des Gebietes - möglicherweise aber auch erst später an. Sie dienen auf jeden Fall ganz überwiegend Flächen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen und werden nicht durch den Bebauungsplan verursacht.

b) Bodenordnende Maßnahmen.

In einem wesentlichen Teil des Planungsgebietes, der überwiegend im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes "Steinleswiesen" liegt, wird eine Baulandumlegung durchgeführt werden müssen. Die Gespräche mit den Betroffenen werden zeigen, ob diese Umlegung auf freiwilliger Basis möglich ist. Die eingezeichneten Flurstücke im südlichen Teil des Planungsgebietes (Bereich Siemensstraße) liegen in der in Ausführung befindlichen Baulandumlegung "Erweiterung Grienländer". Die dargestellten Grenzen entsprechen den Einzeichnungen im Umlegungsplan.

Nürtingen, den 2. Dez. 1980

Kurz
Stadtbaudirektor