



GEWERBEGEBIET  
**Großer Forst**



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

mit Ergänzungen 26.04.2012

KE



## Tagesordnung

**Großer Forst**

**Moderation durch Herrn Prof. Schwatlo**

- |  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Einleitung</b>   | Prof. Schwatlo   |
| <b>2. Begrüßung</b>  | Herr OB Heirich  |
| <b>3. Warum ein Gewerbegebiet</b>                                  |                  |
| a. Der Gewerbeverband  | Herr BM Friz     |
| b. Angebot und Nachfrage Gewerbeflächen<br>in der Region Stuttgart | Herr Lutz (WRS)  |
| c. Reserven im Gewerbeverband                                      | Herr Paak        |
| d. Situation in Nürtingen  | Herr Hartmann    |
| <b>4. Gewerbestandort „Großer Forst“</b>                           | Herr Koegst (KE) |
| a. Lage und Historie   |                  |
| b. Standortalternativen  |                  |
| c. Klimagutachten  |                  |
| d. Bodenschutz   |                  |
| e. Verkehr   |                  |
| f. Entwässerungskonzept  |                  |
| g. Weiteres Verfahren  | Herr Koegst (KE) |
| <b>5. Fragen und Diskussion</b>                                    | Prof. Schwatlo   |

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

2

KE



## Warum ein Gewerbegebiet



## Reserven Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband

- **Gewerbegebiete in allen 9 Gemeinden des GZV**
- **Gewerbegebiete überwiegend bebaut**
- **nur teilweise Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe**
- **stark eingeschränkte Flächenverfügbarkeit für neue Firmen**
- **Erweiterung bestehender, überwiegend historisch gewachsener Gewerbegebiete häufig nur sehr eingeschränkt / nicht möglich, aufgrund:**
  - Lage im gewachsenen Siedlungsbereich (angrenzende Wohnbebauung)
  - Einschränkungen bei Verkehrsanbindung (Ortsdurchfahrten)
  - Topographische Einschränkungen (Gelände) insbes. „Tälesgemeinden“
  - Einschränkungen durch übergeordnete Planungen (LSG, VSG u.a.)



## Reserven Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband

### Großer Forst

- **Zusammenschluss um „optimalen Standort“ für Gewerbegebiet zu entwickeln**
  - 1974 Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen
  - 2000 Gewerbebezweckverband Wirtschaftsraum Nürtingen
- **1986/1988 Standortprüfung möglicher Gewerbebestandorte „Gewerbliche Bauflächen nach 1990“**
  - Gebiet „Bachhalde“ als autobahnnaher Standort für Dienstleistungsgewerbe
  - Gebiet „Großer Forst“ als Standort für produzierendes Gewerbe / Technologie
- **Förderung Interkommunaler Gewerbegebiete (Verband Region Stuttgart)**
  - Nutzung von Synergieeffekten bei großflächigen Gebieten
  - optimierte Standortentscheidung, da größerer Suchraum



## Reserven Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband

### Großer Forst

#### Gewerbegrundstücke – Eigentum Verbandsgemeinden

##### - Verfügbarkeit seitens GZV / Gemeinde

Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Grundstücke
Oberboihingen	0	0
Großbettingen	1.084	1
Beuren	0	0
Kohlberg	2.389	1
Wolfschlugen	5.023	4
Unterensingen	4.301	2
Frickenhausen	5.508	4
Neuffen	0	0
Nürtingen	36.365	12
<b>Gesamt</b>	<b>54670</b>	<b>24</b>

Tabelle 2: Gewerbegrundstücke im Eigentum der Verbandsgemeinden

\* ohne Bachhalde (0,85 ha ohne Option/Vormerkung)



Großer Forst

## Reserven Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband

### Gewerbegrundstücke – privat

#### - keine Verfügbarkeit seitens GZV / Gemeinde

Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Grundstücke
Oberboihingen	5.859	2
Großbetingen	9.659	8
Beuren	1.000	1
Kohlberg	0	0
Wolfschlugen	0	0
Untersingen	14.556	5
Frickenhausen	0	0
Neuffen	2.000	1
Nürtingen	32.996	4
<b>Gesamt</b>	<b>66.070</b>	<b>21</b>

Tabelle 1: Private Gewerbegrundstücke



Großer Forst

## Reserven Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband

### Angebot

- insgesamt: 15,1 ha unbebaute gewerbliche Bauflächen im GZV, davon 6,6 ha in Privatbesitz

5,5 ha verfügbar

3,0 ha im Gebiet Bachhalde (davon ca. 2,15 ha mit Option / Vorkaufsrecht )



## Gewerbeflächen im Gewerbebezweckverband - Nachfrage

### Großer Forst

#### Bedarf:

- Flächen für Neuansiedlungen ab ca. 1,50 ha
- Flächen für Erweiterungen / Neuaufstellung lokaler ortsansässiger Unternehmen (Flächenbedarf von je 0,50 bis 2,00 ha)
- Bedarf an topografisch ebenen Flächen (kostengünstigere Bauweise, optimierter Produktions- / Logistikablauf)
- gute Verkehrsanbindung
- flexible Grundstückszuschnitte
- Standortsicherung bestehender Unternehmen innerhalb der Region Stuttgart
- Strukturwandel im Gewerbe (Logistik / Vertriebsstrukturen)



## TOP 4

### Großer Forst

#### Gewerbestandort „Großer Forst“

Lage und Historie

Standortuntersuchung

Klimagutachten

Bodenschutz

Verkehr

Entwässerungskonzept

Weiteres Verfahren



GROßER FORST  
**Großer Forst**

## Lage und Historie



GROßER FORST  
**Großer Forst**

## Lage und Historie

- |         |  |
|---------|--|
| 1974    | Gründung Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen<br>Ziel gemeinsamer Flächennutzungsplan |
| 1986/88 | Standortuntersuchung für Gewerbegebiete  |
| 1989    | Aufnahme in den Regionalplan   |
| 2000    | Gründung Gewerbebezweckverband<br>Aufnahme in den Flächennutzungsplan              |
| 2008    | Satzungsbeschluss Bebauungsplan  |
| 2010    | Normenkontrollverfahren Aufhebung der Satzung                                      |
| 2011    | Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens   |





## Großer Forst

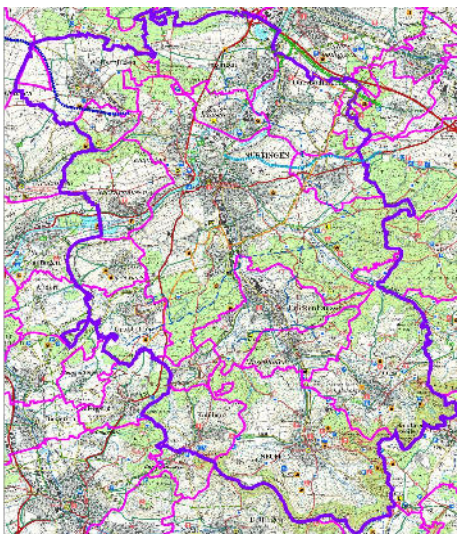
### Standortuntersuchung Anlass und Zielsetzung

- Alternativenprüfung aus dem Jahr 1990 nur auf der Gemarkung Nürtingen
- Untersuchungsraum ist auf das Verbandsgebiet des Gewerbebezweckverbandes auszudehnen
- Gesetzliche Vorgabe: § 2 a Satz 1 Ziffer 2 BauGB und Anlage 1, Ziffer 2 d BauGB „...in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten...“



## Großer Forst

### Standortuntersuchung Rechtliche Vorgaben



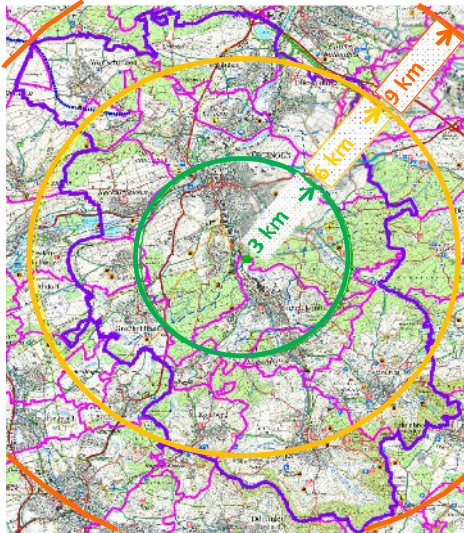
- Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)
- Berücksichtigung Öffentlicher Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB)
- Vorgaben Satzung GZV





## Standortuntersuchung Grobkriterien und Unterkriterien

### Großer Forst



#### 1. Lage

- Zentralität = Entfernung geographischer Mittelpunkt GVZ – Gebiet

#### 2. Fläche

- > 25 ha

#### 3. Topographie

- Hangneigung < 5 %

#### 4. Städtebau

- Einbindung bzw. Anbindung an Siedlungskörper
- Mögliche Konflikte



## Standortuntersuchung Grobkriterien und Unterkriterien

### Großer Forst

#### 5. Regionalplanung des Verbandes Region Stuttgart

- Regionaler Grünzug (Vorranggebiet)
- Grünzäsur (Vorranggebiet)
- Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet für Landschaftsentwicklung (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet)
- Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Vorbehaltsgebiet)



### **6. Bau- und Planungsrecht**

- Vorbereitende Bauleitplanung
- Verbindliche Bauleitplanung



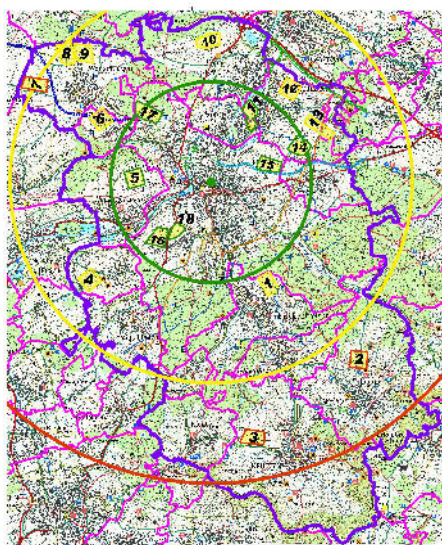
### **7. Nutzungen**

- Wald
  - Waldschutzgebiet
  - Schutzwald nach Waldfunktionskartierung
  - Sonstige Waldflächen
- Siedlungsfläche
- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Verkehrsstrassen inkl. Abstandsflächen



### 8. Vorbelastungen

- Altlasten
- Dienstbarkeiten (z. B. 110KV)



### 9. Verkehrsanbindung

- Anbindung an übergeordnetes Verkehrsnetz
  - über vorhandene Kreisstraße oder Bundesstraße
  - über Kreisstraße oder Bundesstraße nach Bau von Planstraßen
  - Verbindungstraßen
- Ortsdurchfahrten (OD)
- Anbindung ÖPNV (Zentralität)



### **10. Äußere Erschließung**

- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Grunderwerb für äußere Erschließung erforderlich



### **11. Schutzgebiete**

- Naturschutzgebiet (§ 23 BNatSchG, § 26 NatSchG BW)
- Naturdenkmal (§ 28 BNatSchG, § 31 NatSchG BW) – Einzelgebilde bzw. flächenhafte Ausbildung bis 5 ha
- Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG, § 29 NatSchG BW)
- Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG, § 32 NatSchG BW)
- FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiesen“ (§§ 19, 30 BNatSchG, Richtlinie 2004/35/EG)



### **11. Schutzgebiete**

- Natura 2000 - FFH- Gebiete (§§ 31-34 BNatSchG)
- Natura 2000 - Vogelschutzgebiete (§§ 31-34 BNatSchG)
- Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG, § 110 WG)
- Überschwemmungsgebiet (§ 77 WG)
- Wasserschutzgebiet
  - Zone I
  - Zone II
  - Zone IIIA / Zone IIIB
- Überschwemmungsgebiet



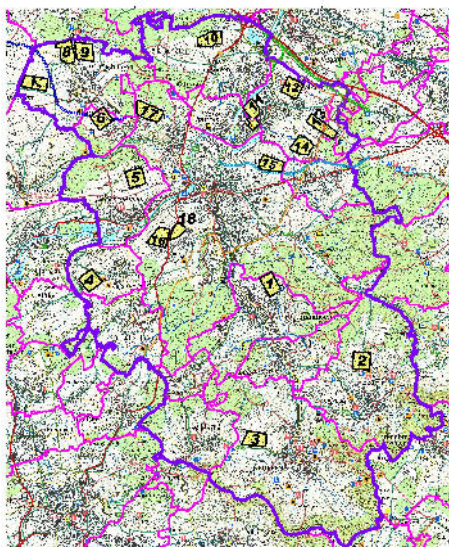
### **12. Denkmalschutz**

- Bodendenkmale
  - Vor- und frühgeschichtliche Bodendenkmale
  - Grabungsschutzgebiete



### 13. Umweltaspekte

- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Biotope und Arten
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

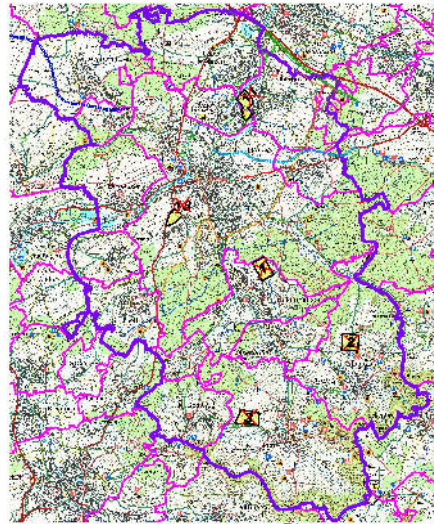


- 1 Frickenhausen (nördlich)
- 2 Beuren (nördlich)
- 3 Zwischen Kohlberg u. Neuffen
- 4 Raidwangen (westlich)
- 5 Neckarhausen (nördlich)
- 6 Zwischen Wolfschlügen/Hardt
- 7 Wolfschlügen (westlich)
- 8 Wolfschlügen (nördlich)
- 9 Wolfschlügen (nord-östlich)
- 10 Unterensingen (nördlich/B313)
- 11 Zizishausen / Oberboihingen
- 12 Oberboihingen (nord-östlich)
- 13 Oberboihingen (östlich)
- 14 Reudern (nördlich)
- 15 Nürtingen (Auf dem Säer)
- 16 Nürtingen (Großer Forst)
- 17 Nürtingen (Im Gefälle)
- 18 Nürtingen (Kleiner Forst)



## Standortuntersuchung Ausgeschlossene Gebiete

### Großer Forst

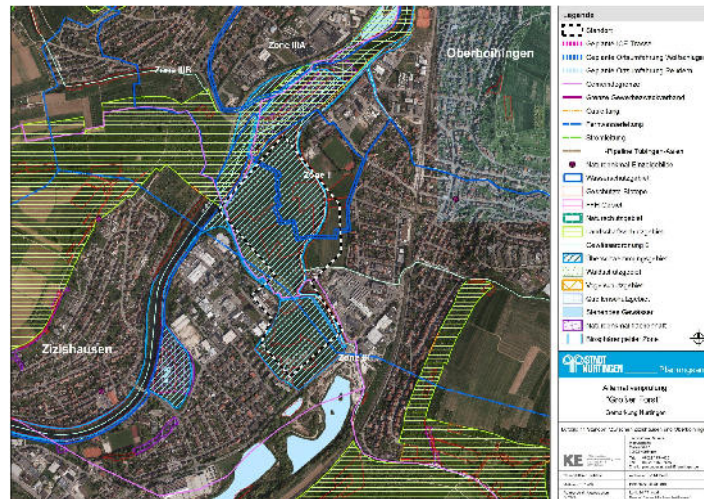


- 1 Frickenhausen (nördlich)  
Flächengröße, Naturdenkmal,  
FFH und Vogelschutzgebiet
- 2 Beuren (nördlich)  
Flächengröße und Vogelschutzgebiet
- 3 Kohlberg und Neuffen  
Flächengröße und Vogelschutzgebiet
- 11 Zizishausen und Oberboihingen  
Flächengröße und  
Überschwemmungsgebiet
- 18 Nürtingen (Kleiner Forst)  
Flächengröße



## Standortuntersuchung Untersuchte Gebiete

### Großer Forst

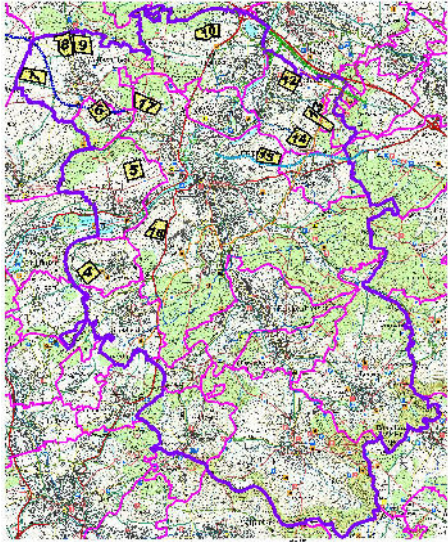


### Beispiel - Standort 11 - Zizishausen/Oberboihingen

„Ausschluss durch K. O. Kriterien Überschwemmungsgebiet“



## Großer Forst

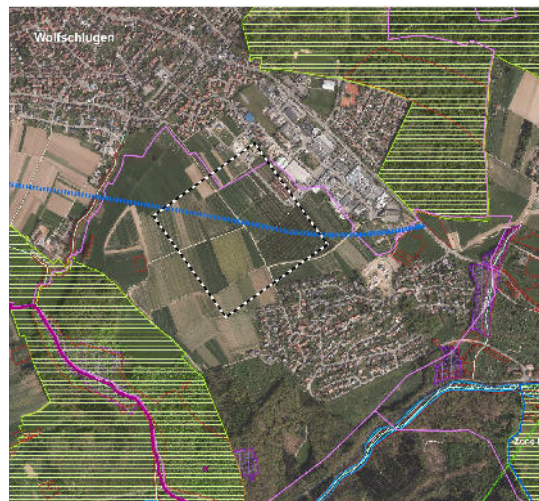


- 4 Raidwangen (westlich)
- 5 Neckarhausen (nördlich)
- 6 Zwischen Wolfsluglen/Hardt
- 7 Wolfsluglen (westlich)
- 8 Wolfsluglen (nördlich)
- 9 Wolfsluglen (nord-östlich)
- 10 Unterensingen (nördlich/B313)
- 12 Oberboihingen (nord-östlich)
- 13 Oberboihingen (östlich)
- 14 Reudern (nördlich)
- 15 Nürtingen (Auf dem Säer)
- 16 Nürtingen (Großer Forst)
- 17 Nürtingen (Im Gefälle)

## Standortuntersuchung Tiefer untersuchte Gebiete



## Großer Forst



**Legende**

- Städtische Dienstleistungen
- Gebäude (GT-Trasse)
- Städtische Dienstleistungen / Wohngebäude
- Städtische Dienstleistungen / Industrie
- Städtische Dienstleistungen / Gewerbe
- Städtische Dienstleistungen / Öffentliche Dienstleistungen
- Städtische Dienstleistungen / Sport
- Städtische Dienstleistungen / Grün
- Städtische Dienstleistungen / Wasser
- Städtische Dienstleistungen / Verkehr
- Städtische Dienstleistungen / Sonstige
- Städtische Dienstleistungen / Unklar

**STADT NÜRTINGEN** - Planungsdienst

April 2014

1:1000

KE

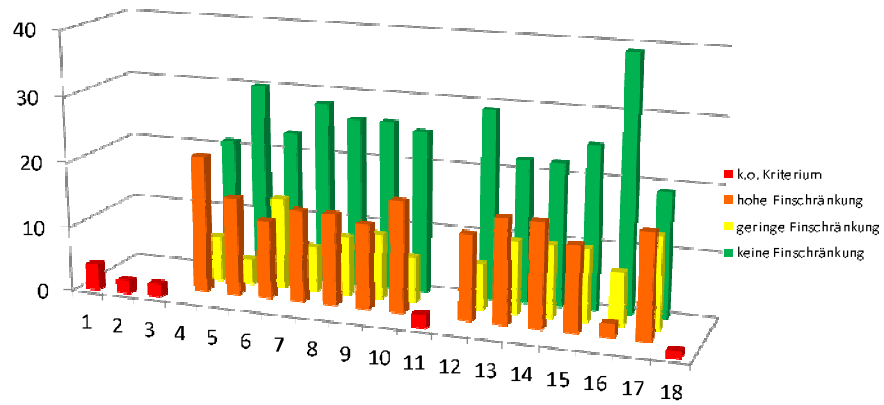
Beispiel - Standort 6 - Wolfsluglen/Hardt







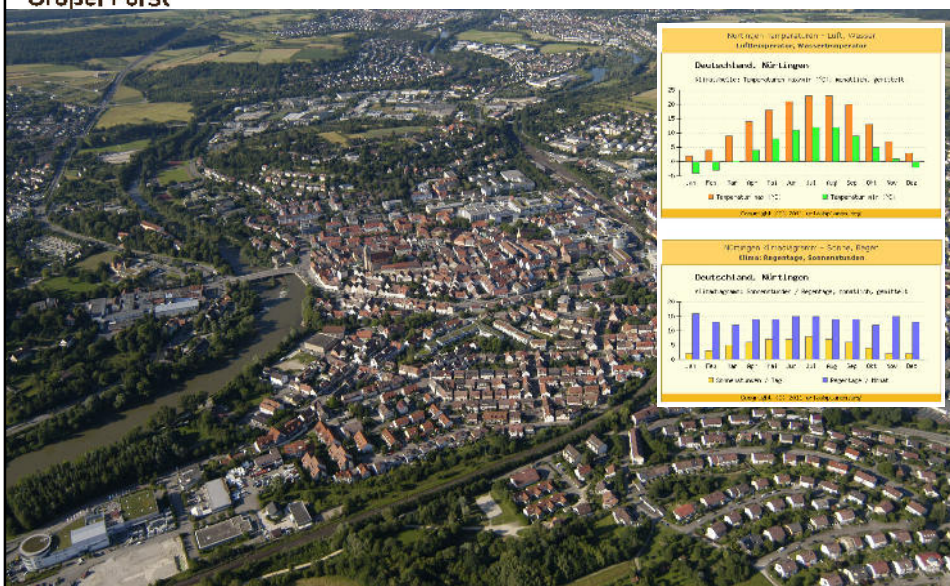
### Großer Forst



### Großer Forst

**Es gibt** im GZV-Gebiet **keine Fläche** für ein Gewerbegebiet mit ca. 25 ha, **die keine Einschränkung hat**

**Der Große Forst hat die wenigsten Einschränkungen**





**Großer Forst**

- Die Aussagen in der Grobanalyse zum Klima im Planbereich "Großer Forst" aus dem Jahr 1990 haben auch heute noch ihre Gültigkeit, dies zeigen die neueren klimatischen Untersuchungen (Klimaatlas Region Stuttgart, 2008)
- Die Eingriffe in die Klimafunktion sind bezogen auf Nürtingen relativ gering
- Das Gebiet ist für die Ansiedlung von Gewerbe geeignet
- Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollten jedoch die kleinklimatischen Gegebenheiten berücksichtigt werden

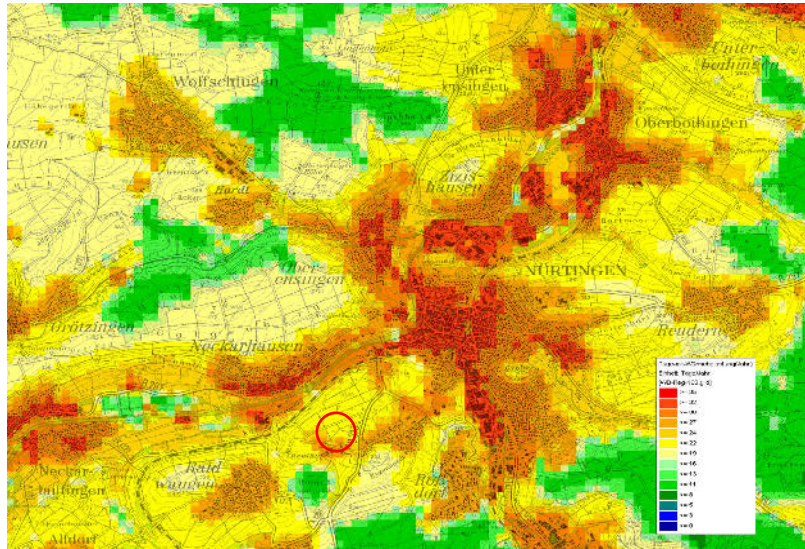


**Großer Forst**

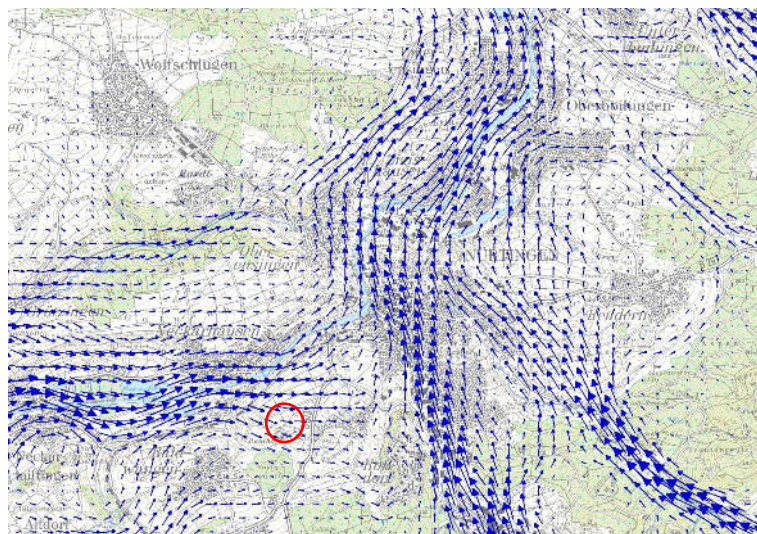
- Die Anordnung der Gebäude soll auf die Windverhältnisse abgestimmt sein, dies betrifft sowohl die Stellung als auch die Höhe der Gebäude
- Als thermischer Ausgleich soll der Versiegelungsgrad möglichst klein gehalten werden, z. B. durch Dachbegrünungen, Rasengittersteine, Straßenbäume etc.
- Eine Durchgrünung des Gebietes ist auch im Hinblick auf den Klimawandel mit höheren Temperaturen und veränderten Niederschlagsverhältnissen notwendig



**Großer Forst**

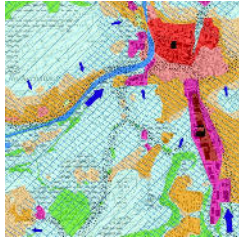


**Großer Forst**



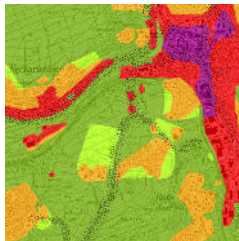


### Großer Forst



Freiland-Klimatop, Kaltluftproduktionsgebiet, Kaltluftsammelgebiet, Teilbereich ist Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität

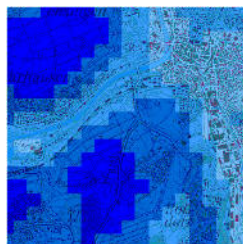
**Klimaaktive Freifläche in direktem Bezug zum Siedlungsraum**, hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen,



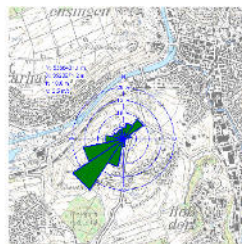
südlichster Teil ist Freifläche mit weniger bedeutender Klimaaktivität, keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen, geringere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen, mäßige Belüftung, mäßige thermische Belastung



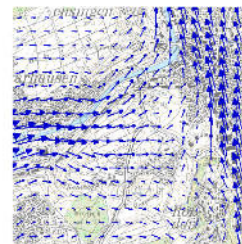
### Großer Forst



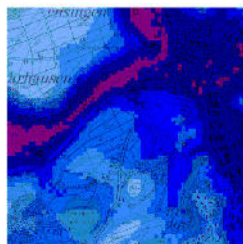
Windgeschwindigkeit



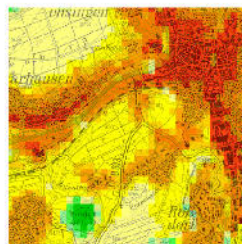
Windrichtung



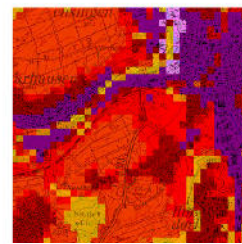
Kaltluftvolumenstrom



Kaltluftmächtigkeit



Tage mit Wärmebelastung im Jahr (2000)



Tage mit Wärmebelastung im Jahr (2100)



## Großer Forst

# Klimagutachten

Parameter	Standort 4	Standort 5	Standort 6	Standort 7	Standort 8	Standort 9	Standort 10	Standort 12	Standort 13	Standort 14	Standort 15	Standort 16	Standort 17	Standort 18
Höhe m üB. NN	340	359	388	387	392	393	305	320	302	357	349	339	380	330
Klimatop	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland	Freiland
Planungs- Hinweis	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche	Klima- aktive Fläche
Windg. m/s	2,9	2,4	3,0	2,9	3,0	3,1	2,7	2,7	2,6	3,2	2,9	3,1	3,0	2,7
Haupt- Windrich- tung %:	SW 20	SW 22	SW 19	SW 17	SW 17	SW 17	SW 20	SW 19	SW 15	SW 17	SW 16	SW 25	SW 21	SW 23
Kalluft- Produktion m³/(h m²)	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15	10-15
Kal-lu-L m³/s	50	56	14	14	13	8	64	66	9	43	85	85	12	75
Kalluft- Höhe (m)	87	54	28	34	22	16	109	91	108	59	40	84	35	100
Wärmelage 2000 Anzahl	22	22	21	21	21	20	24	23	24	22	22	22	21	23
Wärmelage >100 Anzahl	44	43	41	41	41	40	47	45	48	44	44	45	42	46



## Großer Forst

# Bodenschutz







Großer Forst

**Ausgleich Boden**  
Eingriffs- / Ausgleichsregelung im Rahmen der Bebauungsplanung

1. Umsetzung des Bodenschutzkonzepts der Stadt Nürtingen (2008)
2. Ersatzgeldzahlung für Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der Fachbehörde (Landratsamt Esslingen)



Großer Forst

**Verkehr**



**Verkehr**

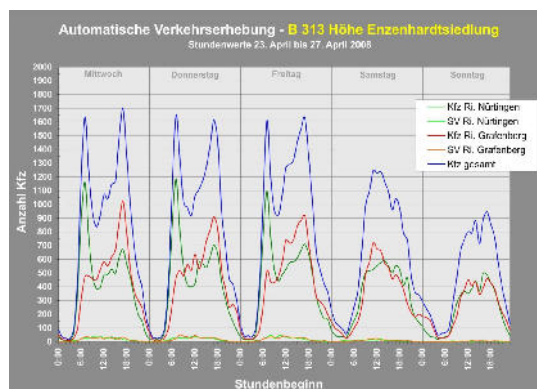
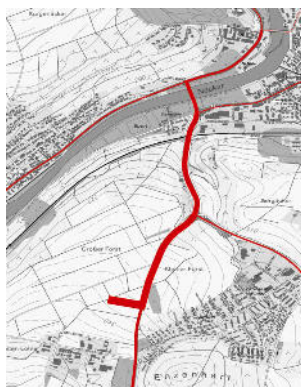


## Großer Forst

- Aktualisierung der Verkehrsdatenbasis April 2008  
(Erhebungen zur Zeit in Bearbeitung)
- Schätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens durch das Gewerbegebiet "Großer Forst"
- Leistungsfähigkeitsanalyse zur Planung des Anschlussknotenpunktes
- Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen auf die direkt benachbarten Knotenpunkte der B 313 mit Südumgehung und Metzinger Straße



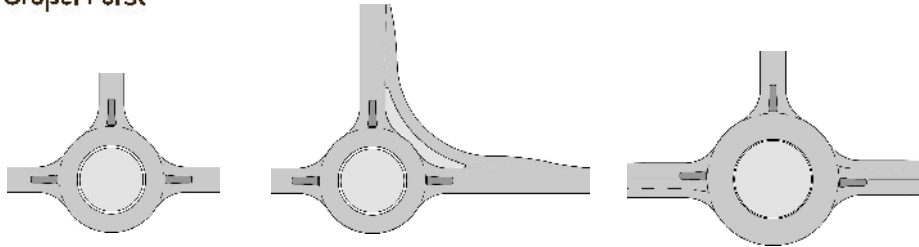
## Großer Forst



- Abgeleitet aus dem Verkehrsmodell Nürtingen wird erwartet, dass sich die Quell- und Zielverkehre vor allem nach Norden orientieren
- Der überwiegende Anteil des gebietsbezogenen Quell-/Zielverkehrs wäre somit den tageszeitlichen Hauptrichtungen der B 313 entgegengerichtet



## Großer Forst



### Kreisverkehr:

- Unter Berücksichtigung neuer Rahmenbedingungen für die Gebietsnutzung sind leistungssteigernde Entwurfs Elemente, wie Bypässe oder Zweistreifigkeit evtl. zu berücksichtigen



## Großer Forst



- Anschluss des Gebietes durch signalisierten Knotenpunkt ist in die Überlegungen einzubeziehen



Großer Forst

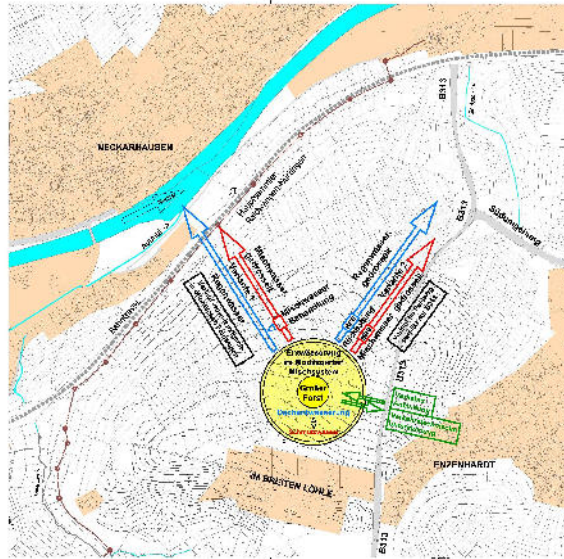


- Eine genauere Einschätzung der verkehrstechnischen Rahmenbedingungen und Wirkungen kann nach Fertigstellung der Verkehrserhebungen erfolgen



Großer Forst

## Entwässerungskonzept



## Weiteres Vorgehen



## Großer Forst

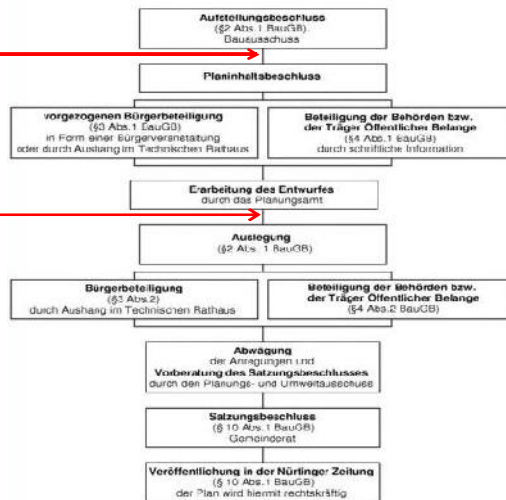
## Weiteres Vorgehen

### Bauleitplanverfahren

1. Bürgergespräch

2. Bürgergespräch

3. Bürgergespräch



## Großer Forst

## Fragen und Diskussion

### Verwaltung Stadt Nürtingen /

### Gewerbebezweckverband

<b>Technischer Dezernent</b>	Herr Enwerle
<b>Stadtplanungsamt</b>	Herr Paak Herr Rinn
<b>Umwelt</b>	Herr Hildenbrand
<b>Tiefbau Verkehr</b>	Herr Lindner
<b>Gewerbebezweckverband</b>	Herr Schneider

### Externe Fachgutachter /

### Akteure

<b>Klima</b>	Herr Prof. Dr. Baumüller (Büro Baumüller)
<b>Umwelt</b>	Frau Mändle (Büro Mändle)
<b>Verkehr</b>	Herr Schütz (SSP Consult)
<b>Ver.- u. Entsorgung</b>	Herr Walter (Büro W. Walter)
<b>Bebauungs- u. Stadtplanung</b>	Frau Stahl (LBBW Immo. KE)
<b>Projektsteuerung</b>	Herr Koegst (LBBW Immo. KE)