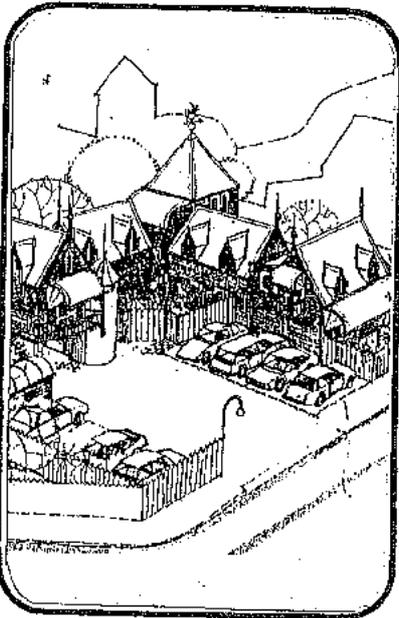


**Stadt
Nürtingen**



**Gewerbliche
Bauflächen**

nach 1990

Gewerbliche Bauflächen nach

1990

Studie als Teilaspekt der

Stadtentwicklungsplanung

I. Neue gewerbliche Bauflächen - ja oder nein?

An den Anfang muß ein Satz gestellt werden, der so oder in ähnlicher Form oft zu hören ist:

"Für die Zukunft unserer Stadt ist es von elementarer Bedeutung, der gewerblichen Wirtschaft alle nur denkbaren Entwicklungsmöglichkeiten - z.B. auch in Form genügender Baulandreserven - offenzuhalten, weil nur so die wirtschaftlichen Grundlagen gesichert werden können, die unsere Lebensqualität im privaten und öffentlichen Bereich maßgeblich mitbestimmen."

Der Inhalt dieser These steht als politische Forderung, als Leitsatz der Stadtentwicklung sowie als Meinung der gewerblichen Wirtschaft und breiter Kreise der Öffentlichkeit im Raum. Der Satz stimmt aber auch bedenklich, wenn man an die Folgen für die Umwelt, Landschaft und Stadtstruktur denkt, die sich aus einer zu wenig ausgewogenen Gewerbeentwicklung ergeben können. Bei der Arbeit am Flächennutzungsplan 1975/1990 ist offenkundig geworden, daß es im Verwaltungsraum Nürtingen allgemein und im Bereich der Stadt einschließlich ihrer Stadtteile ganz besonders schwierig ist, geeignete Standorte für gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Bis zu einem gewissen Grade ist seinerzeit der Eindruck entstanden, die Möglichkeiten zur Bereitstellung von neuem gewerblichem Bauland seien in Nürtingen ausgeschöpft, weil der Planung überall ganz gewichtige öffentliche Belange, wie z.B. Interessen der Ökologie, der Landschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft oder des allgemeinen Städtebaues entgegenstehen.

Die noch nicht in Anspruch genommenen Teile der gewerblichen Bauflächen des Flächennutzungsplanes 1975/1990 (ca. 27 ha Bruttobauland) können aus verschiedenen Gründen nur in unbedeutendem Umfang in die Überlegungen für die Zeit nach 1990 einbezogen werden. Mit Sicherheit stehen sie nicht für städt. Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Große Teile des bereits erschlossenen Geländes sind als Reserve- und Erweiterungsflächen im Besitz angrenzender Firmen und werden von diesen vor oder nach 1990 für eigene Zwecke verwendet werden. Bei privatem Besitz, wo heute keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, läßt sich über den Zeitpunkt der Verfügbarkeit kaum eine Aussage machen. Über die städt. Bauplätze ist im wesentlichen entschieden. Unter günstigen Umständen kann man von den jetzt noch nicht erschlossenen und umgelegten Flächen, die sich zum überwiegenden Teil in Privatbesitz befinden, im Laufe der nächsten Jahre ca. 10 ha aktivieren. Die genannten Flächen liegen

innerhalb des Stadtgebietes stark zerstreut. Es läßt sich noch nicht übersehen, welche verfahrensmäßigen Schwierigkeiten hier bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entstehen werden. Zusammenfassend kann man feststellen, daß damit nur ein sehr bescheidenes Potential zur Erfüllung von gewerblichen Bauwünschen vorhanden ist und daß man wegen der vergleichsweise geringen Bedeutung dieser Flächen nicht darüber diskutieren sollte, welcher Anteil vor und welcher nach 1990 bebaubar wird.

Gegen eine zusätzliche Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen könnte ins Feld geführt werden, daß Arbeitsmärkte nicht an den Gemeindegrenzen enden und daß Nürtingen zu einem größeren Arbeitsmarkt gehört, der weite Teile der Region Mittlerer Neckar umfaßt. Damit wäre es durchaus denkbar, die Schaffung künftiger Arbeitsplätze anderen Gemeinden zu überlassen, wo gesamtplanerisch günstigere Voraussetzungen für die Bereitstellung von neuem Bauland bestehen. Daß die Dinge hier nicht so einfach liegen, hat die Vergangenheit in Nürtingen mit der Abwanderung von interessanten Betrieben gezeigt. Auch aus heutiger Sicht gibt es viele Gründe, die es bedenklich erscheinen lassen, den Charakter Nürtingens als wichtigen Gewerbestandort zu vernachlässigen und zu stark auf die Entwicklung eines Wohn- und Dienstleistungszentrums zu setzen. Hierfür einige Beispiele:

Aus der Sicht der Stadt ist das derzeitige Steuersystem anzusprechen, bei welchem die Gewerbesteuer einen wesentlichen Anteil der Finanzkraft einer Gemeinde ausmacht und kaum durch andere Einnahmen zu ersetzen ist. Theoretisch könnte man zwar den gehobenen Wohnungsbau fördern und hiermit versuchen, neue Bürger zu gewinnen, die relativ stark zur Einkommensteuer zu veranlagen sind. Ob dies im Hinblick auf den Landverbrauch sinnvoll ist und ob eine Verbesserung des Gemeindeanteiles an der Einkommensteuer evtl. Verluste bei der Gewerbesteuer ausgleichen kann, ist äußerst fragwürdig.

Die Interessen der Arbeitnehmer sind zweifach berührt. Zunächst geht es allgemein um einen Arbeitsplatz und damit um den Lebensunterhalt. Natürlich muß die Beschäftigung nicht unbedingt im Bereich der Stadt Nürtingen erfolgen. Wenn der Abwägungsvorgang jedoch in vielen Gemeinden zu dem Ergebnis führt, daß sich die gewerbliche Wirtschaft in unserem Raum nicht mehr angemessen entwickeln kann, wird dies negative Auswirkungen auf die Arbeitslosenquote haben.

Für die arbeitende Bevölkerung gibt es aber noch einen zusätzlichen Aspekt. Je größer die Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsplatz wird, desto mehr strukturelle und persönliche Schwierigkeiten entstehen für die Betroffenen. Man denke nur an den Zeitverlust bei längeren Wegen zum Arbeitsplatz.

Eine zu weit räumliche Trennung zwischen Wohnung und Beschäftigungsort hat auch Nachteile bei öffentlichen Belangen. Hier sei auf die Verkehrsprobleme sowie auf die Tatsache hingewiesen, daß der auswärts Arbeitende einen größeren Teil seiner Kaufkraft außerhalb der Heimatgemeinde ausgibt, als er dies tun würde, wenn Heimatgemeinde und Arbeitsplatz identisch wären.

Die Reihe der Argumente, die für die Förderung der gewerblichen Wirtschaft und damit auch für die Bereitstellung neuer Baulandflächen sprechen, ließe sich noch fortsetzen. Um Wiederholungen zu vermeiden, darf hier auf den folgenden Abschnitt verwiesen werden. Den positiven Argumenten stehen gewichtige öffentliche

Belange entgegen. Die Stichworte dazu finden sich in den vorangegangenen Zeilen und in dem Abschnitt, der sich mit der Betrachtung einiger ausgewählter Gebiete befaßt. Der Umstand, daß bestimmte sehr grundsätzliche Sachfragen aus dem Bereich "Umweltfürsorge" im weitesten Sinne des Wortes in dieser Analyse nicht so ausführlich behandelt werden, bedeutet keine Wertung. Der Verfasser geht davon aus, daß die Dinge hier als Folge der vielen allgemeinen Diskussionen und Veröffentlichungen ausreichend bekannt sind und an dieser Stelle nicht wiederholt werden müssen.

Die in der Überschrift gestellte Frage nach der Notwendigkeit neuer gewerblicher Bauflächen für die Zeit nach 1990 beantwortet sich im Rahmen dieser Analyse mit einem vorsichtigen "Ja". Dabei sollte man über die "vorbereitende Bauleitplanung" zunächst verantwortbare Flächenreserven für eine zukünftige Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft aufzeigen. Parallel dazu müßte sich die Stadt gewerbepolitische Richtlinien erarbeiten und dabei ein Verfahren entwickeln, das es möglich macht, dieses künftige Bauland möglichst sachgerecht zu verwerten. Für den Fall, daß sich in der bevorstehenden Diskussion die These von der Unverantwortlichkeit eines weiteren Landverbrauches gegenüber den anderen Argumenten als stärker erweisen sollte, müßten völlig neue Grundsätze und Ziele für die künftige Stadtentwicklung gefunden werden, durch welche man die Nachteile einer reduzierten Gewerbeentwicklung aufzufangen versucht.

II. Überlegungen zur Gewerbepolitik im Rahmen der Stadtentwicklung.

Kommunale Gewerbepolitik hat bestimmte Ziele, die als öffentliche Belange mit mannigfachen anderen Interessen abgewogen werden müssen. Solche gewerbepolitischen Ziele sind u.a.

- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung und Erhaltung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur
- Stärkung der Wirtschafts- und Finanzkraft
- Stärkung bestimmter Waren- und Dienstleistungsbereiche
- Auslagerung störender Betriebe
- Abbau umweltschädlicher Produktionsverfahren und Produktionsstätten
- Verbesserung der Arbeitsbedingungen
- Förderung junger Unternehmen als Zukunftssicherung.

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft gibt es zusätzlich wichtige Forderungen, die nur im engen Kontakt und mit Hilfe der Gemeinden erfüllt werden können. Hierzu gehören beispielsweise

- schnelle Realisierbarkeit von Bauvorhaben, die sich häufig fast spontan aus der allgemeinen Wirtschaftslage ergeben
- schnelle Realisierbarkeit von Struktur- und Nutzungsänderungen, für die das vorher Gesagte sinngemäß gilt
- Attraktivität des Standortes im Hinblick auf den Arbeitsmarkt
- Attraktivität des Standortes im Hinblick auf die Verkehrsanbindung
- landschaftlich attraktive Lage und Umgebung, die dem immer stärker zunehmenden Imagebedürfnis der gewerblichen Wirtschaft gerecht wird.

Kommunale Gewerbepolitik war bei den Städten bisher in den meisten Fällen durch eine reaktive Vorgehensweise gekennzeichnet. In gewissem Umfang - so auch bei der Stadt Nürtingen - ist im Rahmen der oft bescheidenen Möglichkeiten lediglich eine gewisse Vorratspolitik beim Bauland getrieben worden. Sonst reagierte man aber nur auf betriebliche Planungen und versuchte kurzfristig Lösungen zu finden. Dies hat oft zu unbefriedigenden Kompromissen geführt.

Eine konsequente Bodenpolitik ist auch in Zukunft unerlässlich. Hiermit darf eine moderne Gewerbepolitik aber noch nicht enden. Durch ständiges beobachten der Situation und durch gezielte Einzeluntersuchungen muß die Stadt kontinuierlich über Entwicklungen und Trends auf dem gewerblichen Sektor informiert sein. Sie muß sich Strategien erarbeiten, die es erlauben, die wenigen und wertvollen gewerblichen Bauflächen zunächst in die Verfügungsgewalt zu bekommen und anschließend gezielt an solche Firmen abzugeben, die im Hinblick auf die Zusammensetzung der Gewerbestruktur, auf die Möglichkeiten des Arbeitsmarktes und auf die immer schneller laufende technologische Entwicklung von Interesse sind. Das Augenmerk muß auch ganz stark auf die bestehenden Gewerbeflächen gerichtet werden. Hier gilt es, zu schwach genutzte Flächen nutzungs- mäßig zu intensivieren und das Stadtgebiet auf Industrie- brachen bzw. daraufhin zu untersuchen, ob der Zustand eines Betriebes Veränderungen in absehbarer Zeit vermuten läßt. All diese Maßnahmen dienen letztlich dazu, daß mit dem immer wertvoller werdenden Bauland so verantwortungsbewußt wie möglich umgegangen wird, ohne dabei die Interessen der Arbeitnehmer, der Arbeitgeber und der eigenen Finanzkraft zu beeinträchtigen.

III. Planerische Vorüberlegungen.

Zunächst muß ausgelotet werden, wo im Stadtgebiet Flächen liegen, die sich rein technisch gesehen als gewerbliches Bauland eignen könnten und mit welchem Potential an entgegen- stehenden öffentlichen und privaten Belangen diese Flächen im einzelnen behaftet sind. Nur wenn man hierüber eine klare Übersicht hat, läßt sich die notwendige Abwägung mit den Interessen, die für eine zusätzliche gewerbliche Entwicklung sprechen, sachgerecht vornehmen.

Die folgende planerische Untersuchung wurde in zwei Stufen durchgeführt. Im ersten Durchgang ist das gesamte Stadtgebiet daraufhin untersucht worden, welche Flächen überhaupt für wei-

tergehende Analysen in Frage kommen. Im beigefügten Übersichtsplan sind die überprüften Gebiete mit ihren Ordnungsnummern gekennzeichnet, wobei in dieser Planungsphase noch auf eine Abgrenzung verzichtet wurde.

1. "Jauchert" und Umgebung (nordwestlich von Hardt).

Wegen der schon vorhandenen gewerblichen Bebauung auf Markung Wolfschlugen, wegen der relativ guten Erschließungsmöglichkeiten über die L 1205 und wegen des ausreichenden Abstandes zu bestehender Wohnbebauung sollte man das Gebiet in eine nähere Untersuchung einbeziehen, obwohl schon jetzt Probleme wegen der Topographie und der großlandschaftlichen Situation erkennbar sind.

2. "Im Gefälle" (Nürt.-Oberensingen).

Die relativ ebene sehr ausgedehnte Hochfläche, die sich von der Stuttgarter Straße her ordentlich erschließen läßt, tritt großlandschaftlich nur begrenzt in Erscheinung, weil sie auf zwei Seiten von Wald umgeben wird. Das Gebiet ist damit in eine weitergehende Untersuchung aufzunehmen.

3. "Beim Trogbrunnen" (Nürt.-Oberensingen).

Obwohl die vom Wald umschlossene Lage, die Zuordnung zu bebauten Flächen und die Erschließbarkeit zunächst keine schlechten Voraussetzungen sind, ist das Gebiet wegen seiner relativ begrenzten Ausmaße, seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie seiner Topographie für eine gewerbliche Nutzung so wenig geeignet, daß auf eine vertiefte Untersuchung verzichtet werden kann.

4. "Hochwiesen" (Nürt.-Oberensingen).

Allein die Bedeutung des dortigen Wassergewinnungsgebietes und die stadtgestalterisch wichtige Situation am Ortseingang sprechen dafür, die Fläche auch in Zukunft unbaut zu lassen. Sie wird damit von der weitergehenden Untersuchung ausgenommen.

5. "Neckarländer" (Nürt.-Oberensingen).

Die Vielfalt der vorhandenen Nutzungen, die zentrale Situation zwischen bebauten Gebieten und öffentlichen Einrichtungen, die Lage im Überschwemmungsgebiet des Neckars sowie die relativ geringe Effektivität bezüglich der Baulandgewinnung lassen es ratsam erscheinen, das Gebiet nicht in die weitergehende Untersuchung aufzunehmen.

6. "Hämmerlesäcker/Bergäcker" (Nürt.-Zizishausen).
Die Lage in einem Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiet sowie die prägnante landschaftliche Situation schließen eine bauliche Nutzung generell aus.
7. "Furtwiesen" (Nürt.-Zizishausen).
Die regionale Grünstreifen zwischen Zizishausen und Oberboihingen sollte erhalten bleiben. Das dortige Überschwemmungsgebiet und der städtebauliche Wunsch, die Nachbargemeinden nicht zusammenwachsen zu lassen, sind weitere Argumente dafür, auf eine tiefere Untersuchung der relativ kleinen Fläche zu verzichten.
8. "Säer" (Nürtingen).
Die landschaftliche Situation, das dortige Wasserschutzgebiet sowie die Nähe zum Sondergebiet des Kreiskrankenhauses und der Berufsschulen lassen es nicht sinnvoll erscheinen, das Gebiet in nähere Untersuchungen für eine gewerbliche Entwicklung einzubeziehen.
9. "Kohlplatte/Börtenberg" (Nürtingen).
Alleine schon die abgelegene Situation und die Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes sprechen gegen jede bauliche Nutzung.
10. "Innerer Bogen" (Nürtingen).
Das stadtnah gelegene Gebiet, das großlandschaftlich nicht in Erscheinung tritt, sich relativ einfach erschließen läßt und schon im Rahmen früherer Überlegungen als Bauland ins Auge gefaßt war, sollte gründlich auf seine tatsächliche Eignung als gewerblich genutzte Fläche untersucht werden.
11. "Großbettlinger Gatter" (Nürtingen).
Die abseitige Lage und die Topographie des Gebietes schließen eine bauliche Nutzung aus heutiger Sicht aus.
12. "Großer Forst" (Nürtingen).
Die verkehrsgünstig gelegene sehr große Fläche, die weder als Landschaftsschutz- noch als Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist, sollte näher auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung untersucht werden.

13. "Seebach/Kleiner Forst" (Nürtingen).

Die gut erschließbare und relativ stadtnah gelegene Fläche über deren bauliche Nutzung in den Jahren 1968/1970 bereits einmal diskutiert worden ist, sollte in die weiteren Untersuchungen einbezogen werden.

14. "Galgenberg" (Nürt.-Neckarhausen).

Trotz der landschaftlichen Lage und des dortigen Wasserschutzgebietes kann die Fläche aus weitergehenden Untersuchungen nicht von vornherein ausgeklammert werden, weil sich hier rein ausdehnungsmäßig und von der städtebaulichen Zuordnung her erhebliche Entwicklungsmöglichkeiten auf tun könnten.

15. "Aichhalde" (Nürt.-Oberensingen).

Wegen der Topographie und den Schwierigkeiten bei der Erschließung lohnt es nicht, das Gebiet in weitergehende Untersuchungen einzubeziehen.

16. "Rammerttal" (Raidwangen).

Die Fläche südlich der K 1231 grenzt direkt an bebaute Gebiete der Gemeinde Großbottlingen mit gewerblicher und Wohnnutzung an. Das Gelände hat eine relativ starke Neigung. Nachdem zusätzlich die Gemarkung Großbottlingen nördlich der K 1231 weit in das Gewann "Gelber Brunnen" eingreift und sich damit ein Nürtinger Gewerbegebiet in sinnvoller Größe beiderseits der Kreisstraße nicht entwickeln läßt, wird auf eine Einbeziehung in eine weitergehende Untersuchung verzichtet.

17. "Hofgut Tachenhausen" (Oberboihingen).

Wegen der Zuordnung zur Gemeinde Oberboihingen und wegen Erschließungsproblemen wäre es unreal, die stadteigene Fläche unter den gegebenen Umständen in eine nähere Untersuchung aufzunehmen.

IV. Planerische Grobanalyse ausgewählter Gebiete.

Aus dem Abschnitt III ergibt sich, daß man die folgenden Gebiete einer näheren Untersuchung unterziehen sollte:

- "Jauchert" und Umgebung (nordwestlich von Nürt.-Hardt)
- "Im Gefälle" (Nürt.-Oberensingen)

- "Innerer Bogen" (Nürtingen)
- "Großer Forst" (Nürtingen)
- "Seebach/Kleiner Forst" (Nürtingen)
- "Galgenberg" (Nürt.-Neckarhausen).

Die genannten Gebiete müssen daraufhin überprüft werden, welche wichtigen Kriterien sich auf eine Entscheidung auswirken können bzw. welche Gesichtspunkte in ein Abwägungsverfahren einbezogen werden müssen. Hierzu werden die folgenden Themen und Fachbereiche analysiert:

- Städtebauliche Zuordnung/Entwicklungsmöglichkeiten
- Landschaftliche Situation/Landschaftsschutz
- Ökologische Auswirkungen
- Verkehrserschließung
- Entwässerung
- Landwirtschaft
- Gewässerschutz.

Zur Ziffer 1 "Jauchert" und Umgebung (nordwestlich von Hardt).

Das Gebiet ordnet sich städtebaulich nicht der Stadt Nürtingen sondern der Gemeinde Wolfschlugen zu, obwohl es markungsmäßig zu Nürt.-Hardt gehört. Bei großzügiger Auslegung könnte man ca. 34 ha Bruttobauland ausweisen. Automatisch ergibt sich auf Markung Wolfschlugen eine weitere Teilfläche von ca. 6 ha. Eine zusätzliche Erweiterung ist darüber hinaus nicht denkbar. Bei der Planung muß die benachbarte Wohnbebauung von Nürt.-Hardt und Wolfschlugen berücksichtigt werden, was zu Flächeneinbußen führen wird. Aus der Sicht künftiger Betriebe könnte hier ein relativ attraktives Gewerbegebiet entstehen.

Die Topographie des Gebietes ist für eine gewerbliche Nutzung nicht ideal. Bei der Geologie läßt der auf dem Rätsandstein liegende Löslehm keine Probleme erwarten.

Die landschaftliche Situation ist bedenklich. Die bestehende gewerbliche Bebauung auf Markung Wolfschlugen signalisiert bereits, wie stark das Areal in die freie Landschaft hineinspricht. Die Probleme werden durch die Topographie gesteigert, weil im Zentrum des denkbaren Planungsgebietes eine sanfte Kuppe liegt und eine Bebauung hier noch dominierender wirken würde.

Ökologisch erscheint das Gebiet nicht besonders wertvoll, da es sich um eine weitgehend ausgeräumte stark landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt. Mit Ausnahme einer jüngeren Feldheckenpflanzung sind keine bemerkenswerten Ökobereiche erkennbar. Selbstverständlich muß zum benachbarten Wald der richtige Abstand eingehalten werden.

Die Verkehrserschließung von der Landesstraße 1205 her ist im Prinzip nicht schlecht - führt jedoch wahrscheinlich durch das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Wolfschlugen. Die Entwässerung müßte in Richtung Kläranlage Nürtingen erfolgen, wobei ca. 1 000 m Kanalstrecke außerhalb des Gebietes neu zu bauen oder auszuwechseln wären. Dazu kämen Maßnahmen der Regenwasserbehandlung mit 2 Regenüberlaufbecken und einem 900 m langen Entlastungskanal zur Aich. Die Landwirtschaft wäre deutlich betroffen, weil hochwertige und leicht zu bewirtschaftende Böden in Anspruch genommen werden. Bezüglich des Gewässerschutzes sind keine Probleme erkennbar.

Zur Ziffer 2 "Im Gefälle" (Nürt.-Oberensingen).

Ein denkbare Baugebiet läge als neuer Siedlungsteil in der Landschaft und wäre keinem der schon bebauten Bereiche zugeordnet. Damit vermeidet man natürlich auch Probleme nachbarschaftlicher Art. Die bei großzügiger Auslegung insgesamt ca. 43 ha große Fläche bietet die Möglichkeit einer schrittweisen Entwicklung und könnte dazu beitragen, den Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Nürtingen auf längere Zeit zu sichern. Erweiterungen über das aufgezeigte Maß hinaus sind nicht möglich. Der Standort könnte für imagebedürftige Betriebe außerordentlich interessant sein.

Topographisch ist die fast ebene Hochfläche für eine gewerbliche Nutzung sehr gut geeignet. Ähnliches gilt für die Geologie, wo Löslehm auf Rätssandstein erwartet wird.

Großlandschaftlich wird eine Besiedlung dieser Fläche sicherlich in Erscheinung treten. Dies gilt um so weniger, je weiter man eine Bebauung im Norden des Areals ansetzt. Bei Bauhöhen bis ca. 12 m entstehen wegen der abschirmenden Kulissen des Bewuchses (Wald und Baumwiesen) in der Nachbarschaft aber keine unzumutbaren landschaftlichen Probleme. Die Fläche steht nicht unter Landschaftsschutz.

Die ökologische Situation wird zum überwiegenden Teil durch ausgeräumte und landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen bestimmt. An einigen Stellen trifft man Obstbau und Gehölzgruppen an.

Die Verkehrserschließung kann gut von der Stuttgarter Straße - L 1205 - her über eine Stichstraße erfolgen. Für die Entwässerung müssen außerhalb des Gebietes ca. 3 000 m

Leitungen neu verlegt oder ausgetauscht werden. Dazu kommen 2 Regenüberlaufbecken und deren Anschlüsse an einen Vorfluter (bis zu 2 600 m Kanal). Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind erheblich. Neben der Tatsache, daß es sich hier allgemein um leicht bewirtschaftbare und hochwertige landwirtschaftliche Böden handelt, sind zwei Aussiedlerhöfe vorhanden, deren Existenz zu Ende gehen würde. Bezüglich des Gewässerschutzes kann nichts Außergewöhnliches festgestellt werden.

Zur Ziffer 10 "Innerer Bogen" (Nürtingen).

Das in einer Talaue gelegene Gebiet tritt großlandschaftlich wenig in Erscheinung und ist auch von der näheren Umgebung her nur teilweise einsehbar. Das Gebiet ist den besiedelten Flächen der Stadt unmittelbar zugeordnet. Trotzdem sind nur an einigen wenigen Stellen Nachteile für eine Nachbarschaft zu befürchten, die man bei entsprechend geschickter Planung auf vertretbare Ausmaße reduzieren kann. Verschiedene Randbedingungen führen dazu, daß der gesamte Entwicklungsraum höchstens ca. 6 ha beträgt. Damit ist das schmale Tal nicht geeignet, den Mangel an gewerblichem Bauland in Nürtingen nachhaltig zu beheben. Auch wenn man über die Bauleitplanung dafür Sorge trägt, daß das Gewerbegebiet gut gestaltet wird, bietet es keine besondere Attraktivität für imagebedürftige Betriebe.

Die fast ebene Fläche in der Talaue ist wohl für gewerbliche Nutzung geeignet. Zur Frage der Geologie müßten genauere Untersuchungen erfolgen.

Nachdem das Tiefenbachtal mit dem Bach auf der einen und dem Ersberg auf der anderen Seite heute als Naherholungsraum genutzt wird, fände ein recht schwerwiegender Eingriff in einen landschaftlich wertvollen Kleinraum statt. Im Westen der Planungsfläche liegt ein Landschaftsschutzgebiet, das möglicherweise tangiert werden könnte.

Der Bewuchs, die recht unterschiedlichen Bodennutzungen, der baum- und gebüschbestandene Lauf des Tiefenbaches sowie der Nordosthang des Ersberges mit seinen Baumwiesen signalisieren eine reiche ökologische Vielfalt. Aus der Sicht der Ökologie müßte jeder Eingriff stark bedauert werden.

Die Verkehrserschließung von der Tiefenbachstraße her ist problemlos. Die Fläche wurde bei den Berechnungen des allgemeinen Kanalisationsplanes bereits berücksichtigt. Außerhalb des Gebietes wären 600 m Abwasserleitungen neu zu bauen oder auszuwechseln. Dazu kommen 2 Regenüberlaufbecken, die leicht an den Vorfluter angeschlossen werden

können. Bei der Landwirtschaft sind sicherlich einzelne Betriebe betroffen. Das Areal hat jedoch offensichtlich für die landwirtschaftliche Intensivnutzung nicht den Stellenwert, der in anderen Bereichen festgestellt werden kann. Der Gewässerschutz stellt hohe Anforderungen sowohl in Bezug auf den Tiefenbach als auch im Hinblick auf den Grundwasserschutz.

Zur Ziffer 12 "Großer Forst" (Nürtingen).

Ein künftiges Baugebiet läge als neuer Siedlungsteil in der freien Landschaft und würde lediglich die landwirtschaftliche Bebauung des Bereiches "Breites Löhle" in sich aufnehmen. Damit sind Belastungen im Hinblick auf sonstige bebaute Bereiche nicht vorhanden. Die bei großzügiger Auslegung insgesamt ca. 29 ha große Fläche ermöglicht eine Erschließung in Bauabschnitten und würde dazu beitragen, den gewerblichen Baulandbedarf in Nürtingen auf einige Zeit zu befriedigen. Bei richtiger Planung könnte eine hohe Attraktivität für imagebedürftige Betriebe entstehen.

Das Gebiet wird topographisch durch eine größere Ebene - in Teilen aber auch durch mehr oder weniger stark hängiges Gelände - geprägt. Im Rahmen einer Feinabgrenzung müßte hier untersucht werden, wieweit zusätzliche Teilflächen noch sinnvoll nutzbar sind. Der anstehende Löslehmboden läßt keine geologischen Probleme erwarten.

Das Areal tritt großlandschaftlich deutlich in Erscheinung. Es wird mit einigem Abstand von Landschaftsschutzgebieten umfaßt, die jedoch von einer baulichen Nutzung nicht direkt tangiert werden würden. Die weitgehend ausgeräumte und intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche läßt keine ökologischen Besonderheiten erkennen.

Über die B 313 - Metzinger Straße - könnte eine ausgezeichnete Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgen. Für die Entwässerung müßten ca. 2 700 m Abwasserleitung außerhalb des Gebietes neu geschaffen oder ausgewechselt werden. Dazu kommen Regenüberlaufbecken und deren Anschlüsse an die Vorfluter mit ca. 900 m Kanallänge. Eine bauliche Nutzung des Areales würde erhebliche Nachteile für die Landwirtschaft haben. Ein Teil der im Bereich Breites Löhle angesiedelten Betriebe hat im Großen Forst die Existenzgrundlage. Beim Gewässerschutz ist lediglich das im Süden angrenzende Wasserschutzgebiet zu beachten.

Zur Ziffer 13 "Seebach/Kleiner Forst" (Nürtingen).

Das Gebiet ist städtebaulich als Ergänzung der bebauten Flächen des Enzenhart- und des Lerchenbergbereiches anzusehen. Auf die Nachbarschaft, die aus Wohnbebauung und Schulen besteht, wäre bei der Planung stark Rücksicht zu nehmen. Die bei großzügiger Auslegung ca. 33 ha große Fläche würde den Bedarf an gewerblichen Bauflächen sicherlich für einige Zeit decken. Zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten durch Überspringen der Südumgehung wären städtebaulich fragwürdig. Eine gewisse Attraktivität für imagebedürftige Betriebe könnte erreicht werden.

Die Topographie ist für eine gewerbliche Nutzung nicht ideal, weil der gesamte Bereich aus einer mäßig bewegten Hügellandschaft besteht. Geologisch könnten in einigen Teilbereichen Probleme auftreten, wie es die Planung an der Südumgehung deutlich gezeigt hat.

Ein Baugebiet würde großlandschaftlich nicht stark in Erscheinung treten, wenn man die Bauhöhe der Gebäude entsprechend begrenzt. Kleinräumlich gesehen gibt es in Teilbereichen Zonen, deren ausgeräumte Landschaft auf den ersten Blick keine ökologischen Besonderheiten signalisiert. Der teilweise feuchte Untergrund (Seebach) und einige Gehölze und Baumwiesen in den Randbereichen lassen jedoch vermuten, daß die ökologische Vielfalt hier stärker ist, als in anderen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Eine Verkehrserschließung über die Südumgehung und vielleicht in Teilen auch über die Schlesierstraße ist gut möglich. Bei der Aufstellung des Allgemeinen Kanalisationsplanes ist die Fläche bereits berücksichtigt worden. Für die Entwässerung ist mit zusätzlichen Leitungen und Leitungsänderungen außerhalb des Gebietes auf eine Länge von ca. 2.500 m zu rechnen. Dazu kommen 2 Regenrückhaltebecken mit ca. 800 m Kanalschluß zum Vorfluter. Die Auswirkungen auf die Landwirtschaft sind eher tragbar, als in anderen Gebieten. Die Bodengüte ist nirgends hervorragend. An den Gewässerschutz sind wegen der dort vorhandenen Quellen und Wasserführungen höhere Ansprüche zu stellen.

Zur Ziffer 14 "Galgenberg" (Nürt.-Neckarhausen).

Ein denkbare Baugebiet würde als neuer Siedlungsteil in der Landschaft liegen, weil man es auf jeden Fall vermeiden sollte, die Hangkante zum Neckartal zu bebauen und damit direkte Bezüge zu der bebauten Ortslage von Neckarhausen mit den entsprechenden Störfaktoren herzustellen. Das zunächst ca. 110 ha große Gebiet ließe sich in Abschnitten verwirklichen und stellt mit zusätzlichen Ausdehnungsmöglichkeiten ein Entwicklungspotential dar, das über den konkreten Bedarf der Stadt Nürtingen hinausgeht. Der Standort könnte für imagebedürftige Firmen sehr interessant gemacht werden.

Die ebenen oder nur sehr leicht geneigten Flächen sind für eine gewerbliche Nutzung außerordentlich geeignet. Geologisch kann überwiegend mit einer Löslehmddeckung auf anderen Formationen gerechnet werden. Lediglich in Teilbereichen könnte Wasserführung die Situation beeinträchtigen.

Das Gebiet tritt großlandschaftlich ganz stark in Erscheinung. Je weiter man die bauliche Nutzung nach Norden verlegt, desto eher läßt sich dieser Nachteil vielleicht etwas mildern. Landschaftsschutz besteht lediglich im Raume der Hangkante zum Neckartal, die von den hier angestellten planerischen Überlegungen nicht berührt wird. Die weitgehend ausgeräumte intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche läßt keine besondere ökologische Vielfalt vermuten. Kleinere Gehölzgruppen, Wassergräben und Feuchtstellen bilden hier eine Ausnahme - können bei einer Planung aber sicherlich positiv berücksichtigt werden.

Problematisch ist die Verkehrserschließung. Hier müßte man vom Neckartal her - möglicherweise aus dem Raume Wörthbrücke heraus - eine neue Aufstiegsstraße bauen, die zwar einen erheblichen Aufwand verursacht, dann jedoch immer noch in einem sinnvollen Verhältnis zur Größe des Baugebietes steht. Entwässerungstechnisch sind derart große Neubaufächen selbstverständlich bisher nicht berücksichtigt worden. Circa 3 500 m Abwasserleitung müßten neu gebaut oder ausgetauscht werden. Dazu kommen die notwendigen Regenüberlaufbecken und ihre ca. 1 900 m langen Anschlüsse an Vorfluter. Je nach Umfang der baulichen Nutzung sind die Auswirkungen auf die Landwirtschaft der Umgebung mehr oder weniger erheblich. Dies resultiert nur zum Teil aus den Bodengütern, sehr stark jedoch aus der Tatsache, daß die ebenen Flächen leicht bewirtschaftbar sind. Die Existenz eines Aussiedlerhofes ist zu beachten. An den Gewässerschutz sind wegen oberirdischer Wasserführung, wegen Quellen (Schloßquelle) und wegen des dortigen Wasserschutzgebietes besondere Anforderungen zu stellen.

V. Versuch einer Auswertung und Abwägung.

Die bisherigen Ausführungen zeigen ganz deutlich, daß keine Fläche gefunden werden konnte, die sich nur mit geringen Vorbehalten für eine zukünftige gewerbliche Nutzung eignet. Außerdem ist klar geworden, daß es nicht möglich sein wird, dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen dadurch gerecht zu werden, daß man hier und da und an den verschiedensten Stellen Ergänzungen vornimmt oder kleinere Gewerbegebiete ausweist. Bei einem derartigen Verfahren würde man eine Summe und Vielfalt von Nachteilen und Belästigungen erzeugen, die nicht vertretbar sowie wenig effektiv sind und die Realisierung in jedem Einzelfall zu einem Problem werden lassen. Das Baugebiet Reulenhäuser in Raidwangen muß hier als negatives Beispiel in Erinnerung gerufen werden.

Aus planerischer Sicht kann festgestellt werden, daß es mit den Bereichen

- Ziffer 2 "Im Gefälle" (Nürt.-Oberensingen)
- Ziffer 12 "Großer Forst" (Nürtingen)
- Ziffer 13 "Seebach/Kleiner Forst" (Nürtingen)
- Ziffer 14 "Galgenberg" (Nürt.-Neckarhausen)

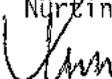
Gebiete gibt, in denen sich unter Zurückstellung bestimmter Bedenken Gewerbegebiete entwickeln ließen, die zur Zukunftssicherung im wirtschaftlichen Bereich beitragen könnten. Vorausgesetzt, daß man sich aus der Sicht der Stadtentwicklung und auch politisch zur Schaffung eines neuen Gewerbegebietes bekennt, wäre die Auswahl unter diesen Flächen zu treffen. Die Gebiete Nr. 1 "Jauchert" und Umgebung (nordwestlich von Hardt) sowie Nr. 10 "Innerer Bogen" (Nürtingen) müssen mit deutlichem Abstand schlechter als die vorgenannten Flächen bewertet werden und wären damit aus den Überlegungen auszuschließen.

VI: Weiteres Verfahren

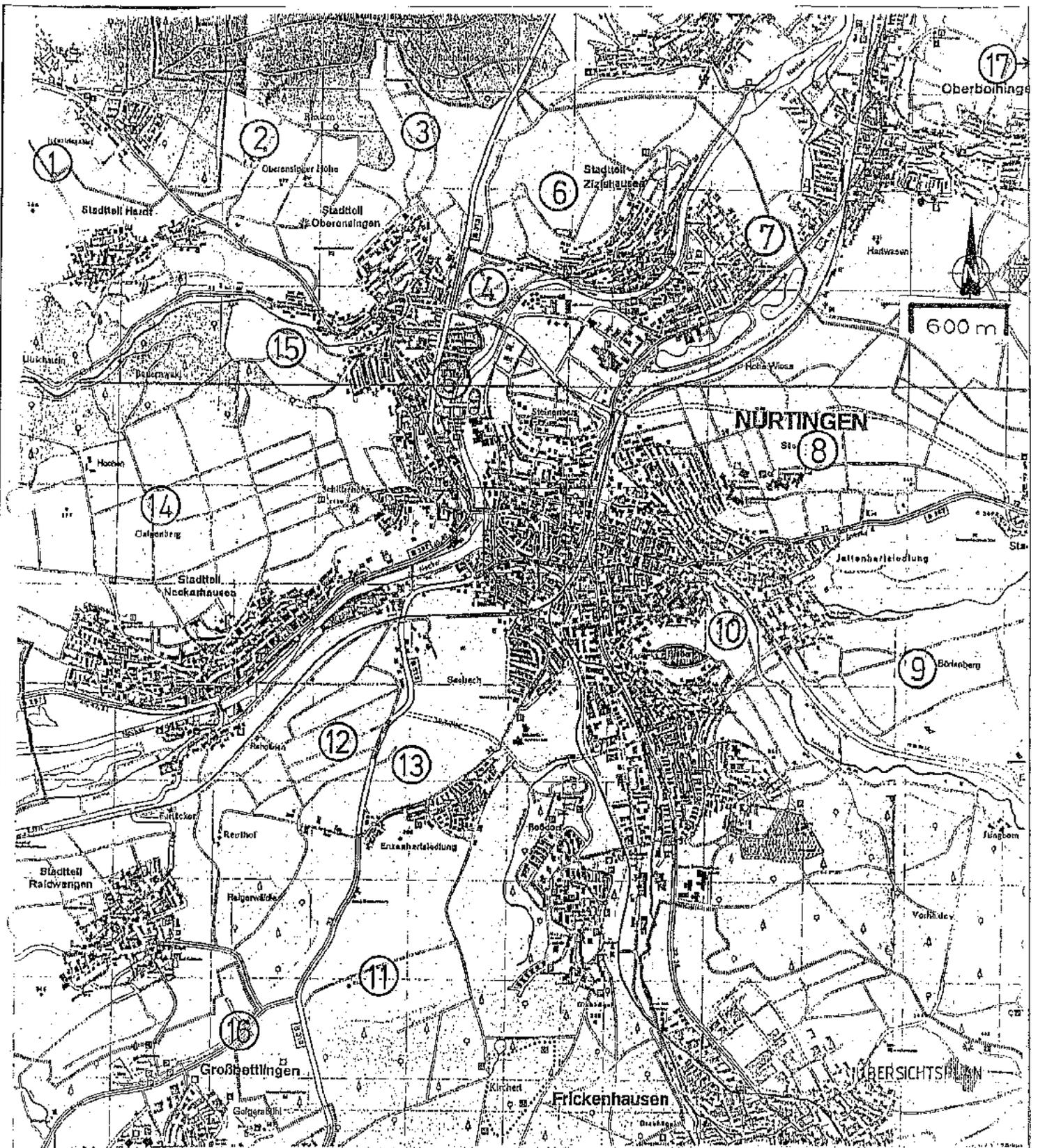
Gemeinderat und Verwaltung müssen sich mit dem Inhalt der Studie befassen, die angesprochenen Gedanken und Überlegungen überprüfen und gegebenenfalls durch weitere Argumentationen ergänzen. Es muß darüber entschieden werden, ob man auf dem gewerblichen Sektor Entwicklungsflächen zur Verfügung stellen will. Falls dies so wäre, sollte man die vorgesehenen Räume bewerten und hier eine Reihenfolge aufstellen, die der vorläufigen Beurteilung durch die Stadt entspricht. Es kann nicht empfohlen werden, sich jetzt schon auf nur eine einzige Lösung festzulegen. Der nächste wesentliche Schritt wäre eine Erörterung mit dem Regionalverband. Sofern hier ebenfalls eine gemeinsame Linie gefunden werden kann, müßten die wesentlichen Träger öffentlicher Belange eingeschaltet werden. Erstaus diesem Verfahren wird sich ergeben, wie man die Dinge danach weiterbetreiben kann.

Der Regionalverband wird das gefundene Ergebnis zunächst in seinen aktualisierten Regionalplan aufnehmen und dort verfahrensmäßig behandeln. Der aktualisierte Regionalplan ist die Grundlage für einen neuen Flächennutzungsplan, der für die Zeit nach 1990 aufgestellt werden wird. Das geschilderte Verfahren zeigt, daß die jetzt zu treffenden Vorentscheidungen zwar notwendig sind, um die Dinge in Bewegung zu setzen. Es wird jedoch eine lange Zeit vergehen, bis man etwa an die Aufstellung eines ersten Bebauungsplanes gehen kann. Bis dahin besteht auch jederzeit die Möglichkeit, die Planung aufgrund neuerer Erkenntnisse und vielleicht anderer Entwicklungen zu korrigieren. Insofern muß nicht befürchtet werden, daß man zu einer Fehlentwicklung beiträgt, wenn man sich jetzt dafür entscheidet, bestimmte Gebiete für eine zukünftige gewerbliche Bebauung ins Auge zu fassen.

Aufgestellt:
Nürtingen, den 1. Sept. 1986

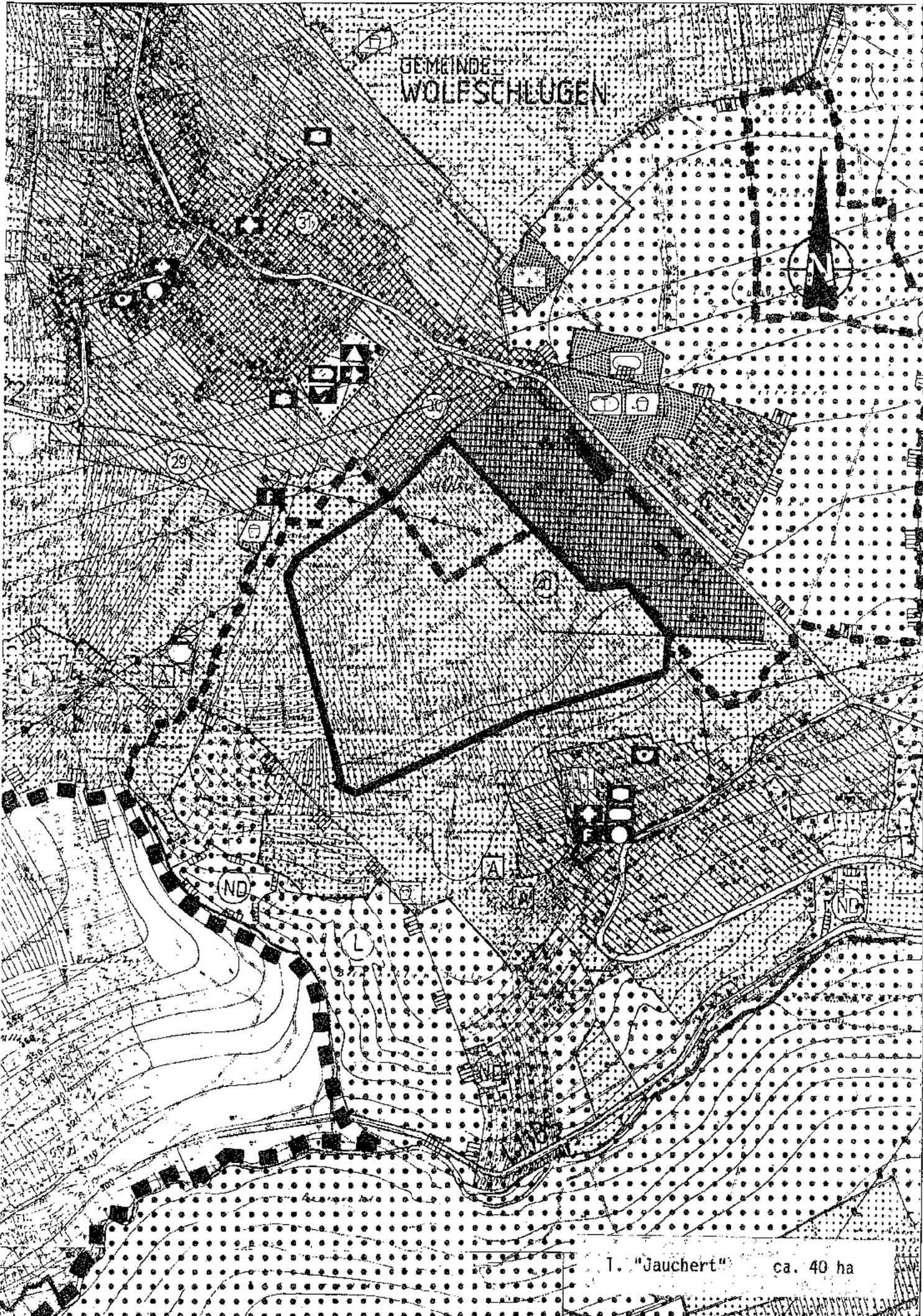


Kurz
Stadtbaudirektor

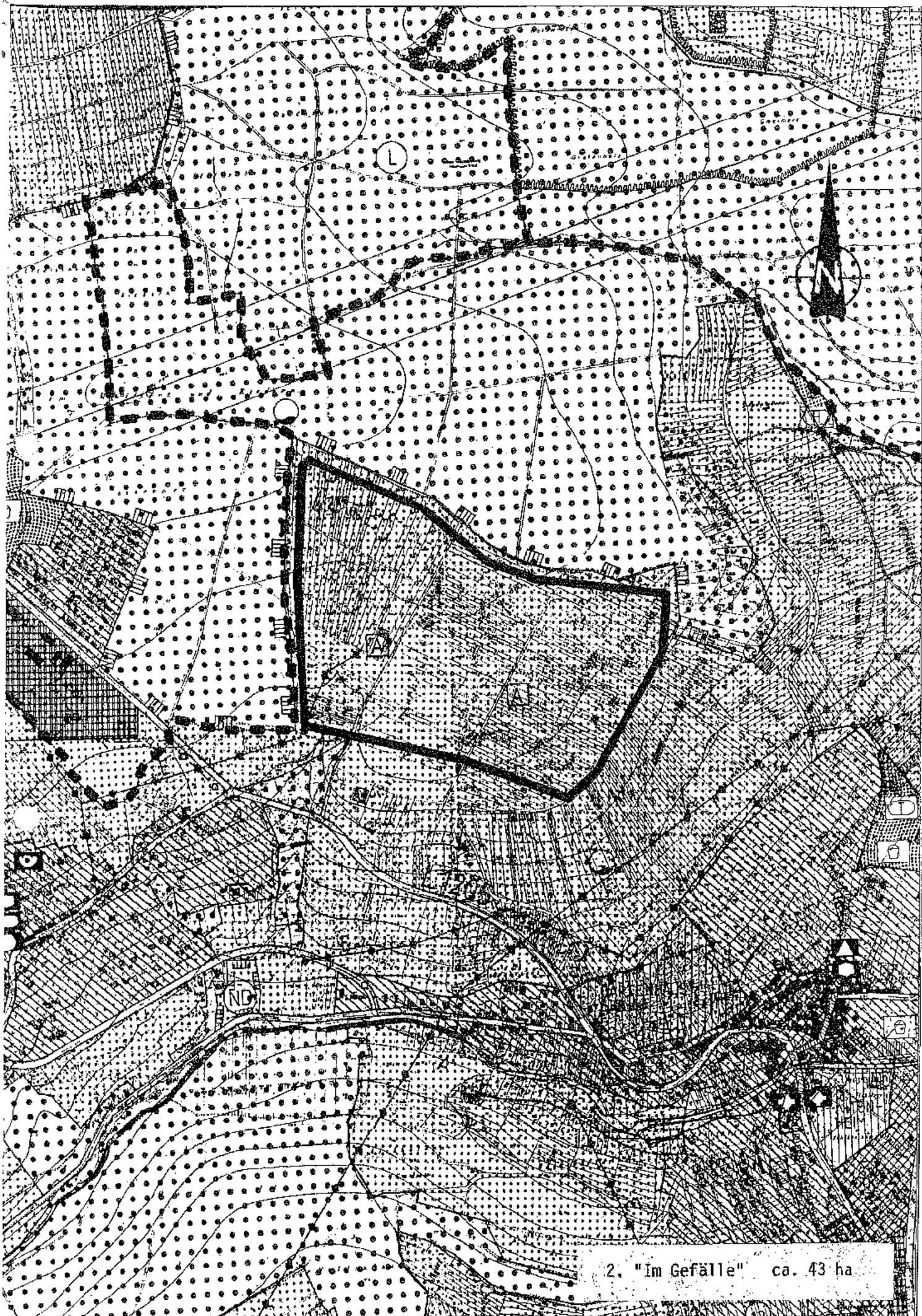


ÜBERSICHTSPLAN
 STANDORTE
 GEWERBE GEBIETE

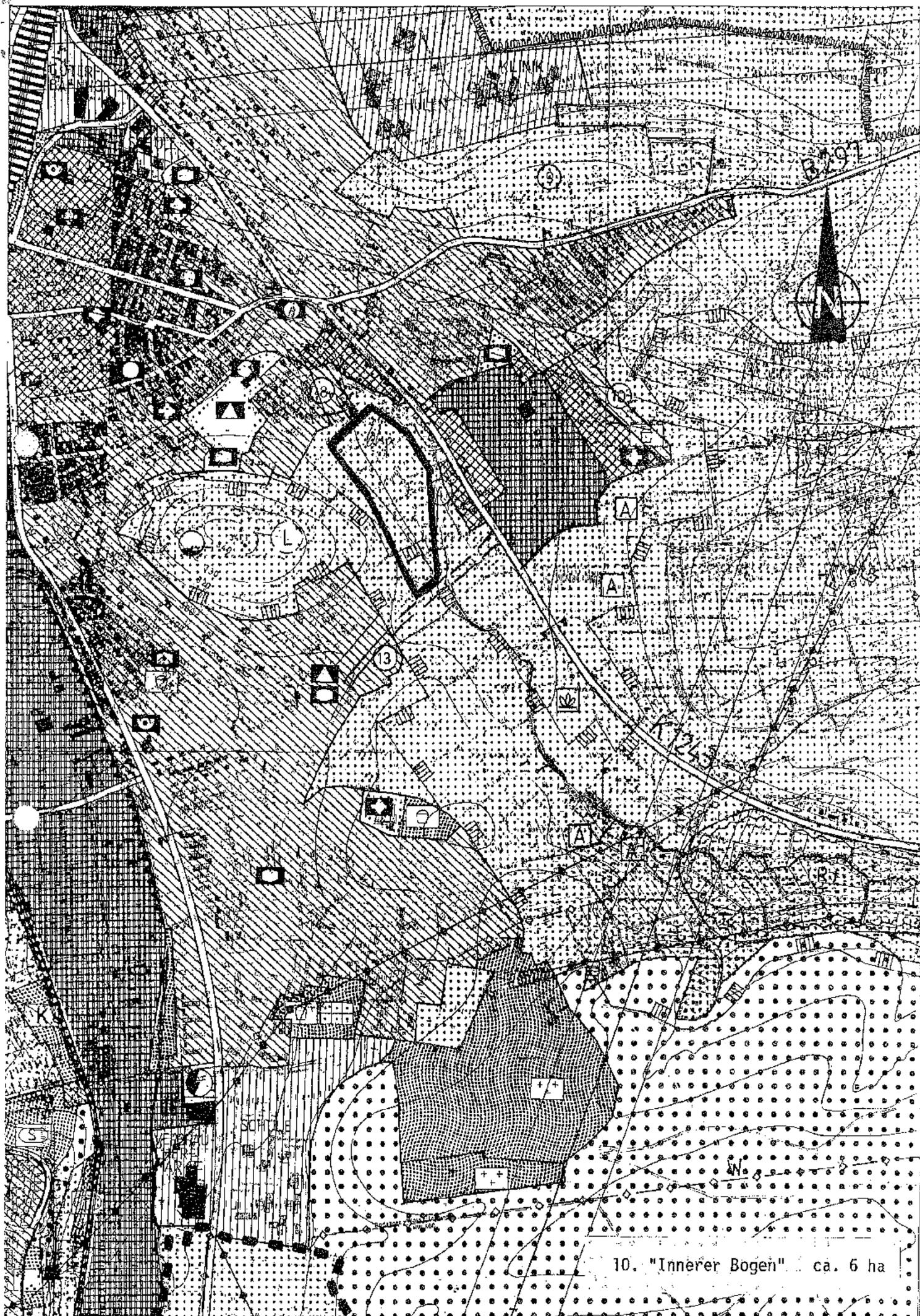
GEMEINDE
WOLFSCHLUGEN



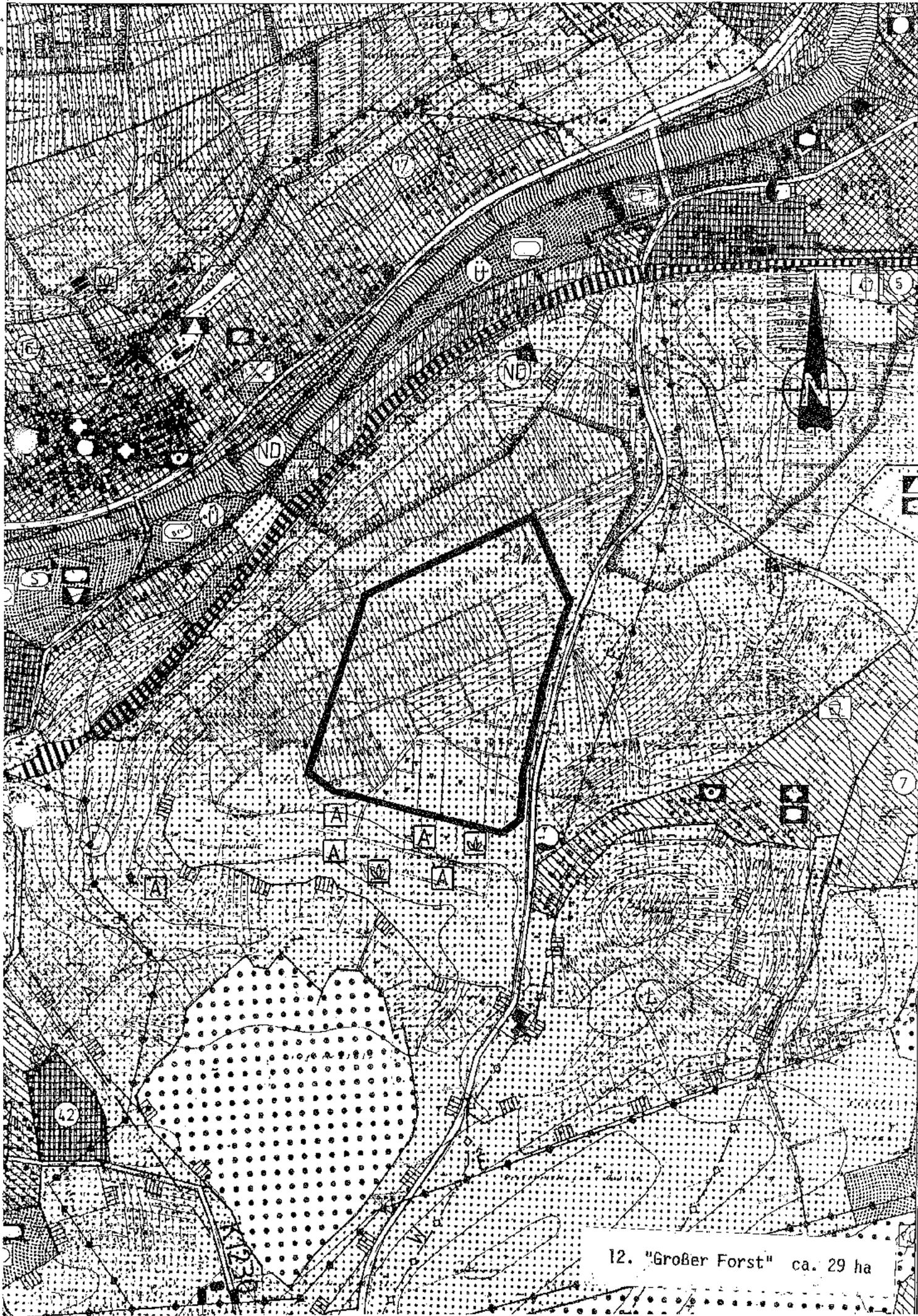
I. "Jauchert" ca. 40 ha



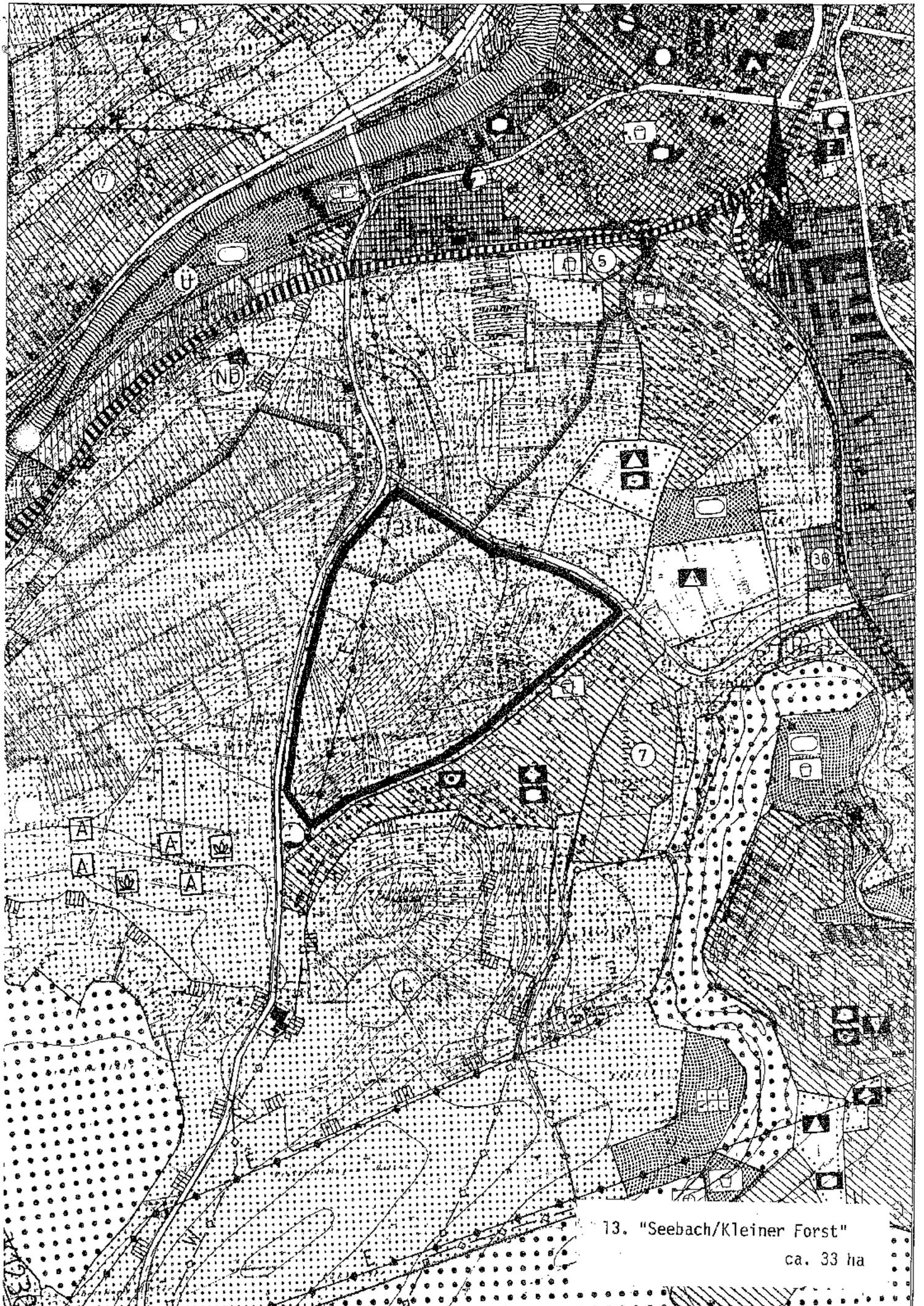
2. "Im Gefälle" ca. 43 ha



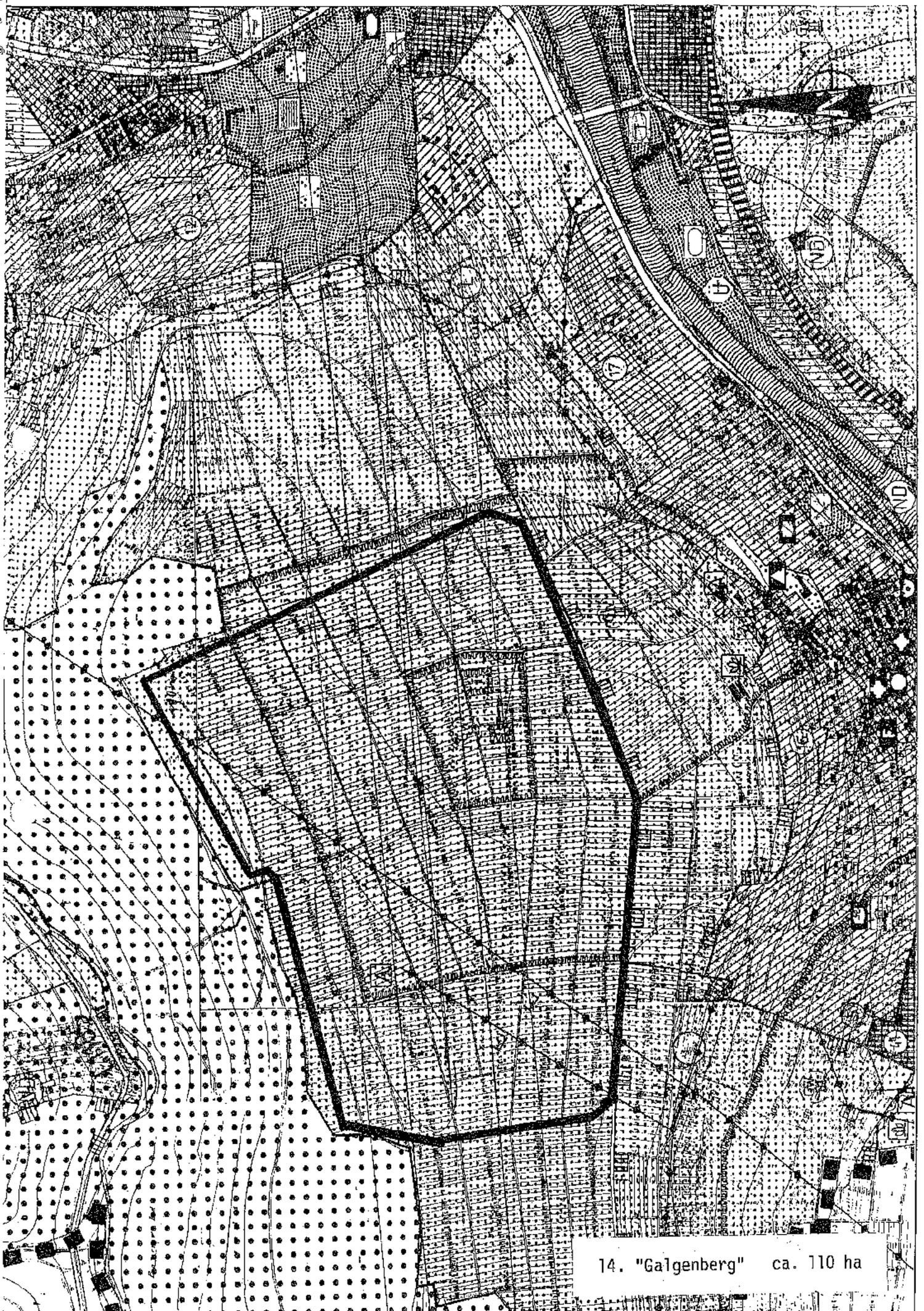
10. "Innerer Bogen" ca. 6 ha



12. "Großer Forst" ca. 29 ha



13. "Seebach/Kleiner Forst"
ca. 33 ha



14. "Galgenberg" ca. 110 ha