

BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
3. ÄNDERUNG „STEINLESWIESEN“

PLANBEREICH 12.13 IN NÜRTINGEN-ZIZISHAUSEN

BEGRÜNDUNG

1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB), Bekanntmachung 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137); zuletzt geändert am 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Bekanntmachung 14.05.1990 (BGBl. I S. 880); zuletzt geändert am 29.10.2001 (BGBl. I S. 2795)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Bekanntmachung 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert am 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert am 19.12.2000 (GBl. S. 760)

2 ERFORDERNIS SOWIE ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Nürtingen hält die Aufstellung des Bebauungsplanes 3. Änderung „Steinleswiesen“ gemäß §1 Abs.3 BauGB zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aus folgenden Gründen für erforderlich:

- um die Betriebsbrache der stillgelegten Kläranlage Zizishausen einer neuen Nutzungsart zuführen zu können
- um durch die Ausweisung zusätzliche Erschließungsflächen und Aufteilung der Bauflächen neuen Gewerbeeinheiten Ansiedlungsflächen bzw. bestehenden Betriebe Erweiterungsflächen anbieten zu können

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Als übergeordnete und allgemeine städtebauliche Ziele und Zweck der Planung sind zu nennen:

- die Sicherstellung und Erweiterungsmöglichkeit vorhandener gewerblichen Nutzungen und der dadurch geschaffenen Arbeitsplätze
- die Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse
- die ökologisch verträgliche und nachhaltige Entwicklung und Gestaltung des Gewerbegebietes
- die Berücksichtigung des Umweltschutzes gemäß der Vorgaben des Baugesetzbuchs
- Anpassung der bauleitplanerischen Bestimmungen für das Plangebiet an die aktuelle Rechtslage und zukunftsorientierten Erfordernisse

Konkreter Beweggrund für die Einleitung des Verfahrens 3. Änderung „Steinleswiesen“ ist die Stilllegung der Kläranlage Zizishausen. Diese sowie die dort angelegte städtischen Grünschnittsammelstelle entfallen im Zuge der Planänderung weitgehend zugunsten einer Nutzungsausweisung als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO.

Des weiteren werden mit der Planänderung die Vorgaben hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen sowie die Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren be-

sonderen Bedürfnisse und Eigenschaften auf die Erfordernisse einer städtebaulich geordneten Entwicklung abgestimmt. Die Entwicklungen innerhalb einzelner Regionen und einzelner Branchen spielen heutzutage eine bedeutende Rolle für die Behauptung im regionalen und weltweiten Wettbewerb. Deshalb ist die Ausbildung lokaler wirtschaftlicher Kernbereiche („Clusterförderung“) ein nachhaltiger Trend und somit wichtige Aufgabe und Herausforderung der kommunalen Planung. Angestrebt wird – im Sinne von „Stärken stärken“ – sowohl traditionelle wirtschaftliche Schwerpunkte durch Vernetzung und Innovationsförderung zu festigen als auch neue Cluster zu formen und auszubauen.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung bezieht sich dies auf neue Bauvorhaben sowie auf zukünftige Nutzungsänderungen inklusive Um- und Erweiterungsbauten. Grundlage ist das städtebauliche Entwicklungskonzept für den gewerblichen Sektor in Nürtingen, welches u.a. die Gewerbegebiete im Stadtgebiet im Verhältnis zueinander erfasst und auch branchen-agglomerierte Standortprioritäten als Zielsetzung beinhaltet.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie Aufteilung, Erschließung und bauliche Nutzung der Flächen.

3 BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

3.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst die Flächen der stillgelegten Kläranlage Zizishausen und den nordöstlich anschließenden Bereich zwischen Hochwasserschutzdamm und Lauterstraße. Die an die Lauterstraße anliegenden bebauten Gewerbegrundstücke werden wegen der Erschließung der rückwärtigen Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Sie werden bereits seit Jahren gewerblich genutzt. Die Nutzung stimmt mit den vorgegebenen Zielen der Raumordnungs- und Flächennutzungsplanung überein. Insoweit besteht Bestandsschutz für die vorhandenen Nutzungen und baulichen Anlagen.

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich gemäß §9 Abs.7 BauGB wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

Im Nordosten 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.

Im Südosten Nrn. 838/23 (Weg) teilweise, 838/4, 838 (Lauterstraße) teilweise, 838/53, 838/8, 842/1, 842/2 (Siemensstraße), 843/1, 844/1, 855/1 (Fabrikstraße), 856/1 (Lauterstraße).

Im Nordwesten Nrn. 857/2, 1677 (Neckar).

4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT UND STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN

4.1 Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der Planänderung ist bereits bauleitplanerisch verbindlich überplant durch die Bebauungspläne 1. Änderung und Ergänzung „Steinleswiesen (rechts-

kräftig 17.04.1982) und 2. Änderung „Steinleswiesen“ (rechtskräftig 21.03.1997). Die planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben der 2. Änderung „Steinleswiesen“ ermöglichen auf den gewerblichen Flächen eine maximal 80%ige Überbauung (Grundflächenzahl 0,8), maximal zweigeschossige Baukörper mit Flachdächern in abweichender Bauweise.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen (rechtskräftig seit 07.04.2000) ist für das Plangebiet im südlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gemäß §5 Abs.2 Nr.4 BauNVO (Zweckbestimmung: Kläranlage und Grünschnittsammelstelle) dargestellt. Der nordöstlich anschließende Bereich zwischen Hochwasserschutzdamm und Lauterstraße ist als gewerbliche Baufläche gemäß §1 Abs.1 Nr.3 BauNVO dargestellt.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans wird gemäß §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 2000 beinhaltet die Umwandlung der Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen in gewerbliche Baufläche und befindet sich derzeit im Verfahren.

5 BESTAND UND PLANUNGEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Südwesten wird der räumliche Geltungsbereich durch den Neckar begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Neckarseite bestehen im Abstand von ca. 80m allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Nordöstlich und südöstlich schließt der Außenbereich mit teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Bei den unmittelbar südlich bzw. südöstlich angrenzenden Flächen handelt es sich um vorhandene gewerbliche Strukturen, die mit den Betrieben im Plangebiet eine räumlich zusammenhängende Einheit bilden. Jenen Gewerbeflächen nimmt sich das Verfahren 4. Änderung „Steinleswiesen“ an – ebenfalls mit dem Ziel, deren zweckgerechte Nutzungen zu sichern sowie die Zulässigkeit von Nutzungen neu zu regeln.

6 PLANINHALT UND RECHTLICHE VORGABEN

6.1 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die voll ausgebaute Lauterstraße. Die innere Erschließung des rückwärtigen Bereiches ist über drei Stichstraßen mit für gewerbliche Nutzfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlagen (20,00m Durchmesser) geplant.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nördlich des Neckars bestehenden Wohnbebauung werden Teile des Gewerbegebietes mit einer Nutzungseinschränkung versehen und die Art der zulässigen Betriebe hinsichtlich ihres Störgrades gegliedert.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind zum Immissionsschutz benachbarter Gebiete nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, 60dB(A) am Tag und 50dB(A) in der Nacht, dürfen nicht überschritten werden.

Weitere Differenzierungen betreffen den Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung. Gemäß §1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzung festgesetzt und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss basiert auf den Inhalten des Einzelhandelskonzept der Stadt Nürtingen: Die o.g. Beschränkung des Einzelhandels in den gewerblich genutzten Flächen ist ein Baustein im Maßnahmenkatalog der städtischen Planung, um eine Schwächung der innerstädtischen Kaufkraftbindung zu vermeiden. Darüber hinaus wird der Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel im Plangebiet durch die diesbezüglichen Aussagen im Regionalplan gestützt. Um künftigen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken gilt eine Teiländerung des Regionalplans¹ der räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung von Standortpotentialen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie der Abgrenzung von Zonen für zentrenrelevanten Einzelhandel bzw. nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Im Plangebiet sind Tankstellen nach §1 Abs.5 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Zudem werden hinsichtlich potentieller Neuansiedlungen und der Bestandssicherung bzw. -erweiterung bestehender Betriebe durch die planungsrechtlichen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten geboten.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar – durch einen Hochwasserschutzdamm getrennt – an die Uferzone des Neckars und liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Oberer Wasen“. Besondere Berücksichtigung erfahren daher die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bezüglich der Schutzgüter Wasser und Boden: Im Rahmen der Differenzierung der zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet wird festgesetzt, dass nur Betriebe zulässig sind, bei denen die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grund- und Oberflächenwasser nicht besteht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes 1. Änderung und Ergänzung „Steinleswiesen“.

6.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Oft sind Gewerbegebiete durch eine offene Baustruktur, bei häufigem Überschreiten der bei offener Bauweise zulässigen Gebäudelänge von 50,00m, geprägt. Es wird daher gemäß §22 Abs.4 BauNVO eine abweichende Bauweise (-b-) dahingehend festgesetzt, dass eine Gebäudelänge von 50,00m überschritten werden kann.

¹ die Teiländerung des Regionalplans Stuttgart Kapitel 2.7 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren“, genehmigt durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 11.09.2002, hat durch öffentliche Auslegung am 22.11.2002 Verbindlichkeit erlangt.

Die Baugrenzen sind großzügig angelegt, so dass den Grundstückseigentümern weitgehende Gestaltungsfreiheit in der räumlichen Anordnung der Gebäude eingeräumt wird und für bestimmte technische Betriebsabläufe ausreichend bauliche Möglichkeiten und Flexibilität geschaffen werden.

7 GRÜNORDNUNG

Die gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und gemäß §74 Abs.1 LBO bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen eine möglichst umweltverträgliche Weiterentwicklung dieses fast vollständig überbauten Gebiets sicher. Gleichzeitig dienen die neu eingeführten Auflagen, die einen rücksichtsvolleren Umgang mit den natürlichen Gegebenheiten sowie mit Boden, Wasser, Luft und Klima festsetzen, auch als Ausgleich für die aufgrund der geringfügig vergrößerten überbaubaren Flächen verbesserte Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Städtebauliches Ziel ist, ein gut durchgrüntes Gewerbegebiet mit bestmöglichem Kleinklima zu erhalten sowie die Eingriffe und Veränderungen im Rahmen der Flächenneuordnung auszugleichen.

Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt von Bäumen mit guter Vitalität
- Begrünung der Grundstücke (Vorgartenzone) mit Bäumen II. Ordnung
- Flächige Pflanzmaßnahmen auf nicht überbauten Grundstücksflächen
- Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen I. Ordnung
- Dachbegrünungen

Die Vorgaben, auf den Grundstücken dauernde Grünflächen anzulegen, dient neben der Verbesserung des Kleinklimas auch der Vernetzung der Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt im Bereich des Gewerbegebiets. Die gebotene Pflanzung von Bäumen im Zusammenhang mit der Anlage von Stellplätzen hat den Sinn, durch eine Beschattung der Stellplätze große, aufgeheizte Flächen zu vermeiden. Die für geforderte Dachbegrünung trägt dazu bei, die nachteiligen Auswirkungen der Versiegelung zu mindern. Zudem bereichern die begrünten Flächen auf den Dächern das Angebot an Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt.

8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

§1Abs.5 Nr.7 BauGB i.V.m. §1a BauGB

8.1 Aussagen zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3c UVPG i.V.m. § 2a BauG

Im Rahmen des Verfahrens 3. Änderung „Steinleswiesen“ wurde geprüft, ob für den Bebauungsplan die rechtliche Notwendigkeit gemäß §1a BauGB besteht, eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3c Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen. Dies ist nicht der Fall, da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um ein Vorhaben handelt, welches die jeweiligen Prüfwerte für eine Vorprüfung nicht erreicht oder überschreitet. Es ist somit weder eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Zusammenfassend ist auf Grund des Vergleiches des Bestandes innerhalb des Plangebietes mit der möglichen Nutzung, im Zusammenhang mit den Flächengrößen und Nutzungen, keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig, da kein substantiellen

Veränderungen gegenüber dem Bestand und zusätzlichen Beeinträchtigungen der im Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genannten Schutzgüter zu erwarten sind. Das Vorhaben wurde nach den Anlagen 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) und 2 (Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls) des UVPG überprüft.

8.2 Belange des Wasserrechts gem. § 1a (2) 1. BauGB

Den Belangen des Wasserrechtes wird durch die nachrichtliche Übernahme der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III) und den Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Überschwemmungsgebiet) Rechnung getragen.

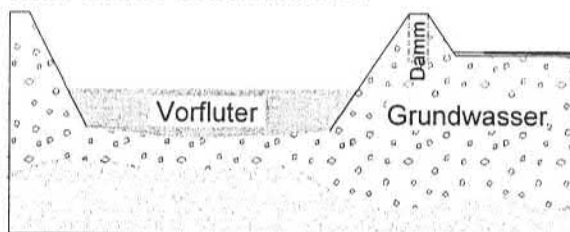
Bei den Flächen für den Hochwasserschutz handelt es sich hier um einen Hochwasserschutzdamm entlang des Neckarufers und bei den Flächen für die Regelung des Wasserabflusses um ein nordöstlich dieses Dammes gelegenes Überschwemmungsgebiet.

8.3 Hochwasserschutz

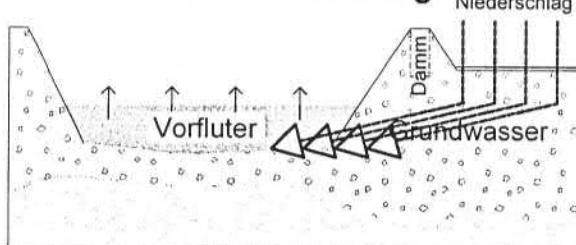
Das Baugebiet grenzt unmittelbar an den Uferbereich des Neckars. Grundwasserstandsbeobachtungen liegen nicht vor. Generell ist das Bauen im Grundwasser (d.h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes zu vermeiden, um das Grundwasser keinen negativen Einflüssen auszusetzen.

Im Hochwasserfall kann das Grundwasser erfahrungsgemäß bis zur Geländeoberkante ansteigen. Um Schadensrisiken zu minimieren wird deshalb empfohlen, auf Unterkellerungen zu verzichten oder das Untergeschoss komplett wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Situation ohne Niederschlag und ohne Hochwasser



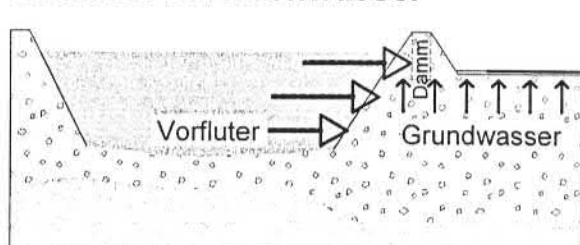
Situation bei Niederschlag



Grundwasserstand wird nivelliert

Das Niederschlagswasser fließt in den Vorfluter ab.
Der Wasserspiegel der Vorfluters erhöht sich

Situation bei Hochwasser



Grundwasserstand erhöht sich

Das Hochwasser im Vorfluter übt starken seitlichen Druck aus und dringt in den Grundwasserbereich

8.4 Belange des Abfallrechts gem. § 1a (2) 1 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf dem Flurstück Nr. 861/2 (Lauterstraße 13) im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen 1995 ein privater Altstandort lokalisiert. **Altstandorte** sind Flächen stillgelegter Anlagen, in denen mit gefährlichen, insbesondere wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Im Plangebiet handelt sich dabei um eine bis zum Jahr 2000 genutzte Betriebstankstelle.

Laut Sanierungsbericht wurde die Abscheideanlage der ehemaligen Betriebstankstelle zurückgebaut sowie Verunreinigungen am Zapfsäulenbereich entfernt. Da jedoch der Tank aus baulichen Gründen im Untergrund verblieb, wurde der Altlastenstandort auf ‚Beweisniveau 3‘ in ‚B‘ eingestuft und für einen zukünftigen Aushub des Tanks eine gutachterliche Begleitung angeordnet.

Im Rahmen der Systematik zur Behandlung von altlastenverdächtigen Flächen bedeutet die Einstufung auf ‚Beweisniveau 3‘, dass bei einer technischen Erkundung durch ergänzende Messungen oder Untersuchungen die altlastverdächtige Fläche soweit erkundet wurde, dass insbesondere Art und räumliches Ausmaß der Schadstoffbelastung am Standort und in den betroffenen Schutzgütern bekannt sind. Die Klassifizierung mit ‚B‘ besagt, dass aufgrund der o.g. Untersuchung erst bei zukünftigen Baumaßnahmen, die den Untergrund tangieren, weitere Untersuchungen (z.B. Rammkernsondierungen, Bodenluftuntersuchungen) durchzuführen sind. Sollten Kontaminationen auftreten, die über den entsprechenden Grenzwerten (Maßnahmenwerte) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) liegen, sind diese vom Grundstückseigentümer ordnungsgemäß zu sanieren oder zu entsorgen.

8.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan 3. Änderung „Steinleswiesen“ führt die Umwandlung von Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) 7 BauGB in Gewerbegebieten GE gemäß § 8 BauNVO herbei. Der größte Teil der neu ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen ist identisch mit Betriebsflächen der ehemaligen Kläranlage Zizishausen. Die Planänderung stellt deshalb in fast allen Teilbereichen keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinn dar, weil lediglich bereits vorhandene oder rechtskräftig mögliche Bauflächen neu definiert werden.

Es wird jedoch auch eine bisher als Grünfläche gemäß § 9 (1) 15 BauGB ausgewiesene Fläche für die Planung in Anspruch genommen: Ein Teilstück des Flurstücks Nr. 860 (ca. 1.500m²) werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Insgesamt betrachtet werden die natürlichen Ressourcen trotzdem nicht verstärkt in Anspruch genommen, da die 3. Änderung „Steinleswiesen“ im Gegensatz zur vorherigen Rechtslage, grünordnerische Festsetzungen trifft (siehe Punkt 7), welche eine ökologische Aufwertung des Gebietes bedingen. Negative Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten bzw. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Nur das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen und die damit einhergehende Umweltbeeinträchtigung ist unter dem Gesichtspunkt der Umweltauswirkungen ein Merkmal der Vorhaben. Jedoch ist zum einen das Ausmaß dieser Auswirkungen auf einen räumlich eng begrenzten Bereich beschränkt und zum anderen die Schwere und Komplexität der Auswirkung als nicht gravierend einzustufen. Vielmehr handelt es sich um eine überschaubare prognostizierbare Folgewirkung.

Darüber hinaus wird mit der vorliegenden Änderung der Bebauungsplan umweltverträglicher gestaltet als bisher. Sollten Abrisse und folgende Neubauten durchgeführt werden oder werden Gebäude umgenutzt, gelten im gesamten Planbereich die aktualisierten Rechtsgrundlagen. Die Erfordernis zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen für entsprechende Eingriffe wird in Anbetracht der o.g. Ausführungen nicht gesehen.

8.6 Biotope

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzstrukturen, die in ihrer ökologischen Wertigkeit faktisch schutzwürdigen Biotopen nach §24a NatSchG entsprechen. Es handelt sich dabei um Hecken, Ufer- und Feldgehölze entlang des Dammweges und der Freifläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes. Da sie jedoch bereits vor der ersten Kartierung schutzwürdiger §24a-NatSchG-Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung und Ergänzung „Steinleswiesen“ lagen, konnte ihnen der formale §24a-Schutzstatus nicht zugewiesen werden. Daher werden die entsprechenden Flächen als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausgewiesen.

Ebenso wird der derzeit als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich im Norden des Gebietes als Fläche gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB ausgewiesen, da diese Flurstücke als landwirtschaftliche Fläche nicht mehr genutzt werden und bei Bedarf für Ökokonto-Maßnahmen in Anspruch genommen werden kann.

9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Oberboihingen „Oberer Wasen“. Die in der entsprechenden Rechtsverordnung vom 17.08.1981 enthaltenen Verbote für die Zone III sind einzuhalten. Darüber hinaus sind die Bestimmungen der Verordnung des Umweltministeriums für Baden-Württemberg über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS); der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums über die Festsetzung von Wasserschutzgebieten (VwV-WSG) sowie der Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete jeweils in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung zu beachten.

9.2 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet tangiert Flächen des Überschwemmungsgebietes am Gewässer I. Ordnung Neckar auf der Gemarkung Nürtingen-Zizishausen. Die Rechtsverordnung für dieses Überschwemmungsgebiet ist am 20.03.2003 in Kraft getreten.

9.3 Bodenseewasserversorgung

Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptleitung der Bodenseewasserversorgung, deren Verlauf oberirdisch mit einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt ist.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, und Wasser sowie die Abwasserentsorgung kann über die bestehenden Netze bzw. Kanalsysteme erfolgen.

11 STATISTISCHE WERTE DER PLANUNG

Bruttobaufläche	ca. 56.828m ²	100,00%
Gewerbegebiet (GE)	ca. 24.992m ²	44,00%
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	ca. 11.319m ²	19,90%
öffentliche Grünflächen	ca. 12.392m ²	21,80%
Verkehrsfläche	ca. 4.275m ²	7,50%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.205m ²	3,90%
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 1.645m ²	2,90%

12 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG


12.1 Kosten und Finanzierung

Straßenbau	ca. 275.000 €
Straßenbeleuchtung	ca. 10.000 €
Kanalhausanschlüsse	ca. 10.000 €
Ingenieurhonorar	ca. 30.000 €
Stromversorgung	ca. 80.000 €
Wasserversorgung	ca. 100.000 €
Gasversorgung	ca. 170.000 €
Gesamtkosten	ca. 675.000 €

12.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich.

Nürtingen, den 26.01.2004


Herbst
(Amtsleiterin)


Eissele
(Sachbearbeiterin)