

Stadt Nürtingen
Planungsamt (Eis)

AZ. 12.18 - 621.40/41

Begründung
zum Bebauungsplan
„Zizishäuser Seen“
im Planbereich 12.18 in Nürtingen/Zizishausen

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Eine Vielzahl von Gründen wie z. B. eine dort verlaufende regionale Grünzäsur, die generelle Bedeutung von Wasserflächen im Neckartal und auch spezielle örtliche Gegebenheiten sprechen dafür, das Gebiet der Zizishäuser Seen den Vorstellungen des Landschaftsplanes und eines zwischenzeitlich konkretisierten Grünordnungsplanes als naturnahe Fläche zu entwickeln. Aufgrund vorhandener und dort entwicklungsfähiger Biotopstrukturen ist dieses Gebiet für die Umgestaltung zu einem naturnahen Landschaftsteil mit hohem ökologischen Wert prädestiniert. Vorhandene, größtenteils ungenehmigt entstandene gewerbliche Einrichtungen müssen Zug um Zug der geplanten Entwicklung weichen. Für das Areal wurde ein Maßnahmen-, Entwicklungs- und Pflegeplan erarbeitet, dessen schrittweise Umsetzung zu einer deutlichen Aufwertung führen wird. Der Bebauungsplan „Zizishäuser Seen“ dient der rechtlichen Sicherung, das Gebiet im Sinne dieser Planungsvorgaben zu entwickeln und erhalten.

Des weiteren können die im Bebauungsplan „Zizishäuser Seen“ festgesetzten Renaturierungsmaßnahmen als naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß §§ 1a und 9(1a) Baugesetzbuch herangezogen werden. Nach diesen gesetzlichen Vorgaben sind zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen unvermeidbare bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichspflichtig. Das heisst, die von Bautätigkeit beeinträchtigten Funktionen und Faktoren des Naturhaushaltes sind so weit wie möglich wieder herzustellen. Der erforderliche Ausgleich kann dabei sowohl am Eingriffsort als auch außerhalb erfolgen, so dass die Renaturierung der Zizishäuser Seen als Ausgleichsmaßnahmen von baulichen Eingriffen an anderen Stellen in Nürtingen anrechenbar sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 27 ha und wird begrenzt
im Nordwesten von den Flurstücken Nrn. 812 teilweise (Oberboihinger Straße),
360, 378 teilweise, 376 teilweise, 383 teilweise, 408 teilweise, 423 teilweise,
420 teilweise, 421 teilweise, 423 teilweise, 427 teilweise, 428 teilweise,
350 teilweise (Oberboihinger Straße), 838/51;
im Nordosten von den Flurstücken Nrn. 2314/5, 2303/2, 2305/1, 2301/3, 2301/1;
im Südosten von dem Flurstück Nr. 860 (Bahnlinie);
im Südwesten von den Flurstücken Nrn. 1448 teilweise, 1427, 7072, 7067/6, 7071,
7068 (Seilerstraße), 1324, 7069/1, 7059.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Zizishäuser Seen sind im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Fortschreibung des Regionalplanes vom Verband Region Stuttgart (rechtskräftig seit 22.07.1998) stellt das Plangebiet als Element einer regionalen Grünzäsur dar.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird von Wasserflächen ehemaliger Baggerseen geprägt. Als Folge der früheren Kiesgewinnung ist ein großer Teil der Bereiche, die nicht bzw. heute nicht mehr Wasserflächen sind, in großem Umfang verändert worden. Neben nur wenigen vom Ursprung her landwirtschaftlichen Flächen gibt es Zonen mit Auffüllungen der verschiedensten Art. Aus den früheren Kiesgewinnungsanlagen haben sich Handelsbetriebe für Sand, Kies und andere Produkten entwickelt, deren Anlagen überwiegend keine baurechtliche Genehmigung haben.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Betriebe für Gartengestaltung sowie Garten- und Landschaftsbau. Sie liegen außerhalb des ehemaligen Kiesgewinnungsareal, wurden jedoch in den Geltungsbereich der „Zizishäuser Seen“ aufgenommen, um entlang der Oberboihinger Straße eine durchgängige verbindliche Überplanung des Siedlungsbereiches zu erhalten.

5. Bestand und Planungen außerhalb des Geltungsbereiches

Im Südwesten bzw. Westen bilden gewerbliche Strukturen die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes (Bebauungspläne „Baggergebiet Grien Westlich I“, „Au“ und „Firma Nagel - Grienländer“). Nordwestlich der Oberboihinger Straße liegen Wohnbauflächen des Stadtteils Zizishausen, die teilweise überplant sind von den Bebauungsplänen „Erweiterung Grienländer“ sowie dessen 1., 2. und 6. Änderung.

Im Südosten verlaufen Gleiskörper der Deutschen Bahn AG. Daran an schließt im Außenbereich der Nordwesthang ‚Rudolphshalde‘, der von Streuobstanlagen, Wirtschaftswiesen und Gärten geprägt ist. Im Nordosten liegt ein Industriegebiet der Gemeinde Oberboihingen (Bebauungsplan „Koile“, rechtskräftig seit 03.08.1967).

Zwischen der Unterensinger Straße in Zizishausen und der Oberboihinger Straße liegt die langfristig geplante Trasse der Umgehungsstraße Zizishausen. Das ursprüngliche Konzept sah vor, diese Umgehungsstraße über eine das Plangebiet tangierende Schlaufe an die Oberboihinger Straße so anzubinden, dass eine Hauptachse aus Umgehungsstraße und dem Teilstück Oberboihinger Straße Richtung Innenstadt entsteht, auf welche das restliche, nordöstliche Teilstück der Oberboihinger Straße aufgepfropft wird. Aufgrund neuerer Erkenntnisse sind jedoch Planungen entwickelt worden, welche die Anbindung einer Umgehungsstraße Zizishausen an die Oberboihinger Straße über einen Kreisverkehr vorsehen. Eine solche Verkehrsanlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erstellt werden.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind rechtliche Grundlage, um bestehende Störungen und Beeinträchtigungen zu verringern bzw. zu beseitigen. Durch gezielte Renaturierung werden die Biotopstrukturen des Seengebietes verbessert und durch entsprechende Pflege erhalten. Die einzelnen Teilflächen mit Maßnahmen, im Bebauungsplan numerisch aufgeführt, können bei Bedarf als Ausgleichsflächen für bauliche Eingriffe an anderen Orten herangezogen werden. Gegenwärtig befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Biotope nach § 24a Naturschutzgesetz. Diese werden in die Renaturierungsmaßnahmen so integriert, dass ihre Zerstörung oder Beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Bei den Pflanzbindungen handelt sich um standorttypische Gehölze, die sich in Erscheinungsbild und Struktur des Gebietes einfügen und außerdem einen Sichtschutz zur Straße und zu den Gewerbegebieten hin bilden.

Die Wasserflächen der beiden großen Seen bilden das Zentrum des Plangebietes. Bestehende Nutzungen des Angler- und Fischereivereins Nürtingen werden soweit gesichert, als dass sie den Zielen der angestrebten Renaturierung nicht widersprechen. Festgesetzt sind das bestehende Vereinsgebäude sowie eine Gerätehütte, die gegenüber ihrem jetzigen Standort am Seeufer nach Norden verlegt wird. Um Konflikte zwischen der heutigen, zum Teil intensiven Nutzung der Wasserflächen als Anglerseen und der geplanten ökologischen Aufwertung des Gebietes zu vermeiden, wird angestrebt, die Sportfischerei auf freiwilliger Basis räumlich und zeitlich einzuschränken. Die einzelnen Regelungen müssen dabei in Absprache mit dem Angler- und Fischereiverein und der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen werden. Ein solcher Interessensausgleich ist in vergleichbaren Bereichen im Neckartal (z.B. Wernauer Seenplatte) bereits gelungen.

Im Zuge der Renaturierung entfallen die derzeit das Gebiet durchquerende Wege, da Zugangsmöglichkeiten in die zentralen Bereiche ausschließlich auf Anlieger – in diesem Fall Mitglieder des Angler- und Fischereivereins Nürtingen – beschränkt sein soll. Nur der am Ostrand verlaufenden Schotterweg, der im Bebauungsplan als Wirtschafts-, Rad- und Fußweg ausgewiesen ist, bleibt erhalten. Dieser kann außer von Fußgängern und Radfahrern auch von Fahrzeugen, die zur Pflege des Plangebietes und des Bahndammes, benötigt werden, sowie von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt werden. Jedweder anderer Fahrzeugverkehr ist dort nicht zulässig.

Anschließend an die bestehende Zufahrt von der Oberboihinger Straße aus ist ein Fahrrecht zugunsten des Angler- und Fischereivereins und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auf diese Weise erhalten die Sportfischer einerseits Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten, andererseits wird verhindert, dass einzelne Fahrzeuge in den geschützten Bereich hineinfahren.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche im Südwesten des Plangebietes handelt es sich um Abschnitte der Oberboihinger Straße (L 1250). Erschlossen werden darüber zwei Betriebe für Gartengestaltung bzw. Garten- und Landschaftsbau, deren Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind. Diesen Bestand zu sichern, ist städtebaulich sinnvoll, da sich der entlang der Oberboihinger Straße durchgängig vom Kreuzungspunkt Nordumgehung/Oberboihinger Straße bis zum Areal „Firma Nagel“ gewerbliche Strukturen befinden.

7. Statistische Werte der Planung

Gesamtfläche (260.585 m ²)	ca. 26,06 ha	100 %
eingeschränktes Gewerbegebiet (12.320 m ²)	ca. 1,23 ha	4,7 %
Straßenverkehrsfläche (2.700 m ²)	ca. 0,27 ha	1,0 %
Feld-, Rad- und Fußweg (4.440 m ²)	ca. 0,44 ha	1,7 %
Wasserfläche (77.095 m ²)	ca. 7,71 ha	29,6 %
Maßnahmenflächen (164.030 m ²)	ca. 16,40 ha	63,0 %
davon umfasst Maßnahme 1 ca. 38.250 m ² , Maßnahme 2 ca. 12.350 m ² , Maßnahme 3 ca. 24.100 m ² , Maßnahme 4 ca. 3.075 m ² , Maßnahme 5 ca. 10.870 m ² , Maßnahme 6 ca. 10.360 m ² , Maßnahme 7 ca. 12.760 m ² , Maßnahme 8 ca. 15.565 m ² , Maßnahme 9 ca. 5.690 m ² , Maßnahme 10 ca. 15.500 m ² , Maßnahme 11 ca. 10.995 m ² und Maßnahme 12 ca. 4.515 m ² .		

8. Sonderprobleme

Im Plangebiet befinden sich mehrere Bereiche, für die sich im Rahmen der historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Landkreis Esslingen von 1994 ein Hinweis auf Altablagerungen ergab.

Im Südwesten liegen Teile der Altablagerung „Baggersee westliches Grien“, die bei der o.g. Erhebung als B-Fall eingestuft wurde, was bedeutet, dass nur bei einer Nutzungsänderung weitere Untersuchungen erforderlich sind. Es handelt sich um die zwischen 1951 und 1981 schrittweise Verfüllung des westlichen ehemaligen Baggersees mit Erdaushub und vermutlich auch Bauschutt und Siedlungsabfällen. Eine akute Gefährdung geht von der Fläche nicht aus. Das Grundwasser ist nicht gefährdet, da aufgrund des prozentual geringen Bauschuttanteils am Gesamtvolumen sowie einer hohen Durchströmung mit Grundwasser potentielle Schadstoffreste ausreichend stark verdünnt werden. Das Schutzgut Boden ist gesichert, weil die Fläche als Sukzessionsfläche ausgewiesen ist und keine Veränderungen vorgesehen sind.

Die Altablagerung „Baggerseen östliches Grien“, welche Flächen zwischen den beiden Seen sowie Flurstücke entlang der Oberboihinger Straße und die Halbinsel des östlichen Sees umfasst, kam durch die teilweise Wiederauffüllung der ehemaligen westlichen Kiesgrube zustande. Zwischen den 50er und 90er Jahren wurden dort hauptsächlich Erdaushub sowie anteilig Bauschutt und Straßenaufbruch abgelagert. Diese Altlast wurde mit B klassifiziert, ohne Nutzungsänderungen sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine weitere Altablagerung „Grien“ befindet sich im Nordwesten des Plangebietes. Es handelt sich dabei um einen früheren Auffüllplatz der Gemeinde Zizishausen in den 40er und 50er Jahren. Die abgelagerten Stoffe sind Hausmüll, Sperrmüll, Industrie- und Gewerbemüll sowie Bauschutt und Erdaushub. Innerhalb der Fläche der Altablagerung „Grien“ liegen zwei in der o.g. historischen Erhebung gesondert aufgeführte Altlastenstandorte. Auf dem Altstandort „Bitumenmischanlage“ wurde 1963 eine Bitumenmischanlage erstellt, in der bis 1994 Splitte und Sande mit Heizöl und Bitumen versetzt und zu Straßenbaumaterialien verarbeitet wurden. Hierzu waren ein Heizöltank und zwei Bitumentanks mit jeweils 30.000 l Fassungsvermögen installiert worden. Auf dem Gelände des

anderen Altstandortes „Betriebstankstelle Fischer“ befanden sich zwei Tankstellen. Tanks, in denen Heizöl bzw. Diesel und Benzin lagerte, wurden bei einem Hochwasser 1978 komplett mit Wasser verfüllt.

Im Rahmen der historischen Erhebung wurde alle drei Altlasten als E-Fall bewertet, wonach gemäß Klassifizierungsschema ein weiterer Untersuchungsbedarf gegeben ist. Durch systematische Messungen und Untersuchungen sind die Altlasten soweit zu erkunden, dass fundierte Kenntnisse über Art und Umfang des Gefährdungspotentials sowie über und das räumliche Ausmaß der Schadstoffbelastung am Standort und in den betroffenen Schutzgütern vorliegen.

Eine entsprechende orientierende Erkundung wurde von der Firma PBU Umweltengineering und Analytik GmbH zwischen dem 02.12.1999 und dem 11.01.1999 durchgeführt. Laut deren Untersuchungsergebnis kann eine Gefährdung des Grundwassers nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Fläche ist hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser eine Detailuntersuchung durchzuführen. Die entsprechenden Untersuchungsergebnisse werden im Laufe dieses Jahres vorliegen.

9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen

Das gesamte Plangebiet liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes „Oberer Wasen“ vom 17.08.1981 und ist daher für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung. Aus diesem Grund sind dort alle Anlagen und Handlungen zu vermeiden, die das anstehende Grundwasser gefährden oder beeinträchtigen können. Dies gilt sowohl für Nutzungen als auch für Verkehrswege, da sichergestellt werden muss, dass keine wassergefährdende Stoffe ins Grundwasser gelangen können.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

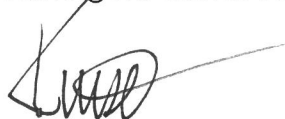
Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Umsetzung der Planung sind nicht absehbar. Sie sollen auf jeden Fall Zug um Zug im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bauliche Eingriffe an anderen Stellen in Nürtingen aufgebracht werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt, dass die Stadt die Flächen sukzessive erwirbt, entsprechend der Erfordernis für die Umsetzung der geplanten Renaturierungsmaßnahmen.

Nürtingen, den 27. Juni 2000



Kruse
(Amtsleiter)



Eisele
(Sachbearbeiterin)