

Stadtbauamt Nürtingen

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Rathaus - Brunnsteige" im Planbereich O4.09
in Nürtingen.

Vorbemerkung

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Beschluß des Gemeinderats vom 30.7.1970 § 552 eingeleitet und ist mit der Satzung für eine Veränderungssperre verbunden. Es war planerisch nicht möglich, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes isoliert zu betrachten. Die städtebaulichen und funktionellen Untersuchungen mußten in Richtung Westen und Süden ausgedehnt werden. Da es sich hier um vorausschauende Planungen handelt und da ein kurzfristiges Inkrafttreten von Bebauungsplänen im westlichen und südlichen Bereich des jetzigen räumlichen Geltungsbereiches weder erforderlich noch zweckmäßig ist, wurde auf besondere Hinweise im Lageplan weitgehend verzichtet.

1.) Erfordernis der Planaufstellung.

Das alte Rathaus der Stadt Nürtingen ist seit längerer Zeit zu klein. Die Verwaltung ist auf mehrere Gebäude innerhalb des Stadtgebietes verteilt. Nachdem durch die Verwirklichung der Zielplanung weitere Verwaltungsaufgaben auf die Stadt zukommen, ist es dringend erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Rathäuserweiterung zu schaffen.

In diesem Zusammenhang muß angestrebt werden, daß das Gebiet

des künftigen Rathauses nicht zu einer Verödung der Geschäftszonen in der Innenstadt führt. Deswegen müssen die Festsetzungen es ermöglichen, in gewissen Zonen, die günstig zur Innenstadt liegen, Geschäfte anzuordnen, wobei der Sicherstellung von Flächen für die Rathausenerweiterung absolut der Vorrang gegeben werden muß.

2.) Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt: Im Norden entlang der nördlichen Straßenbegrenzung der Marktstraße O.W. 44.

Im Osten entlang der östlichen Straßenbegrenzung der Brunnssteige O.W. 8 sowie ein Teilstück der Traubenstraße O.W. 71 bis zur Grenze zwischen Gebäude 2 und 4 der Traubenstraße.

Im Süden entlang des nördlichen Fahrbahnrandes der Alleenstraße O.W. 2 bis zur Verlängerung der östlichen Gebäudeseite von Gebäude 16 Mönchstraße.

Im Westen entlang der westlichen Straßenbegrenzung der Rathausstraße O.W. 58 und die Verlängerung der östlichen Gebäudeseite von Gebäude 9 der Marktstraße bis zum Schnitt mit der nördlichen Straßenbegrenzung der Marktstraße.

3.) Einfügung in vorbereitende Planungen.

a) Regionalplan.

Nach dem Regionalplan - Stand Oktober 1972 - der Regionalen Planungsgemeinschaft Neckar-Fils ist Nürtingen als Mittelzentrum weiter auszubauen. Die Schaffung einer leistungsfähigen Innenstadt einschließlich der notwendigen Verwaltungsräume entspricht dem Planungsziel des Regionalplanes.

b) Stadtentwicklung.

Die Ziele der Stadtentwicklung entsprechen fast vollständig den Anforderungen, die der Regionalplan an das Mittelzentrum Nürtingen stellt.

c) Flächennutzungsplan.

Nach dem Entwurf zum Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet der Innenstadt als Kerngebiet ausgewiesen, wobei die Flächen für den Gemeinbedarf besonders gekennzeichnet sind. Der Bebauungsplan entspricht den Einzeichnungen des Flächennutzungsplanes.

4.) Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur das Rathaus und das westlich angrenzende Fachwerkhaus (Gebäude 5 Marktstraße) erhaltungswürdig. Alle anderen Gebäude sind von der Substanz her nicht wertvoll. Auch städtebaulich besteht keine Notwendigkeit die übrigen Gebäude zu erhalten. Die Parzellierung des Gebietes ist so ungünstig, daß eine grundsätzliche Neuordnung unvermeidbar wird.

5.) Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Norden, Osten und Westen grenzen an den räumlichen Geltungsbereich Flächen der Altstadt an, die bisher nicht saniert sind und für die eine Sanierung in absehbarer Zeit nicht zwingend notwendig erscheint. In den nördlichen Flächen wird die Bausubstanz wahrscheinlich Zug um Zug durch Um- und Ausbauten der Geschäftshäuser erneuert werden. Die westlich und östlich angrenzenden Gebiete müssen zu einem späteren Zeitpunkt einer Flächensanierung unterworfen werden.

Die Alleenstraße, die südlich an das Planungsgebiet angrenzt, ist ein Teil eines Straßenrings, der die gesamte Innenstadt umschließt. Auf Ziffer 7 wird hingewiesen.

6.) Bestehende Rechtsverhältnisse.

Im räumlichen Geltungsbereich und in seiner unmittelbaren Nachbarschaft besteht keine rechtskräftige Bauleitplanung. Der Gemeinderat hat für den räumlichen Geltungsbereich am 3.10.1972 eine Veränderungssperre nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes beschlossen.

7.) Verkehrerschließung.

Das Gebiet wird von außen über die Alleenstraße bzw. Steingrabenstraße erschlossen. Im Bebauungsplan ist nachrichtlich dargestellt, wie die Alleenstraße zwischen der Einmündung der Metzinger Straße und der Gerberstraße später dem erwarteten Verkehrsaufkommen angepaßt werden kann. Die Südgrenze der neu geplanten Bebauung wurde bereits auf die künftige Straßenplanung abgestimmt.

Die Brunnsteige hat für die Erschließung der Innenstadt eine große Bedeutung. Nachdem die Planung grundsätzlich davon ausgeht, daß nur noch der unbedingt notwendige Verkehr in die Innenstadt fließen muß, ist die Stadt der Auffassung, daß in der Brunnsteige eine einfache 2-spurige Straße ausreichend ist. Die Parkbuchten beiderseits der Brunnsteige sollen der Erschließung und den Kurzparkern dienen. Bei Bedarf wäre es möglich, anstelle der Parkbuchten Bushaltestellen einzurichten.

Die Mönchstraße wird für das Planungsgebiet und die westlich angrenzenden Flächen als Erschließungsstraße ausgebaut. Außerdem wurde der Verkehr von der Brunnsteige zur Alleenstraße über die Mönchstraße geleitet, damit die Verkehrssignalregelung des gesamten Gebietes vereinfacht werden kann.

Über die an die Mönchstraße angeschlossene Rathausgarage sollen die angrenzenden Geschäftshäuser weitgehend erschlossen werden. Nur zu gewissen Tageszeiten können die Fußgängerzonen ebenfalls für die Erschließung herangezogen werden.

8.) Versorgung.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas bringt keine grundsätzlichen Probleme. Auch die Entwässerung ist gesichert, da im Zuge der Alleen-/Steinengrabenstraße Hauptabwasserleitungen der Stadt liegen.

9.) Städtebauliche Konzeption.

Es ist beabsichtigt, den kleinteiligen Charakter der Bebauung an dem Südhang der Altstadt nicht grundsätzlich zu verändern. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen es auf der einen Seite zulassen, für das Rathaus ein funktionstüchtiges Verwaltungsgebäude zu bauen und für die künftigen Geschäfte wirtschaftliche Größenordnungen zu erreichen. Sie müssen auf der anderen Seite jedoch darauf hinwirken, daß das städtebauliche Ziel einer differenzierten und maßstabgerechten Bebauung durchgesetzt werden kann.

10.) Bauliche Nutzung.

Das Hauptziel der Planung besteht darin, die für eine Rathaus-erweiterung notwendigen Flächen sicherzustellen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Stadt Nürtingen noch nicht in der Lage, den Flächenbedarf für das künftige Rathaus verbindlich festzulegen. Eine grobe Schätzung auf der Grundlage einer Umfrage bei den verschiedenen Ämtern der Verwaltung hat ergeben, daß mindestens mit einer Geschoßfläche von 6000 bis 7000 qm gerechnet werden muß.

Aus städtebaulichen, funktionellen und gestalterischen Gründen sowie wegen der bevorstehenden Verlagerung von Geschäften inner-

halb des Planungsgebietes ist es dringend erforderlich, entlang der Brunnsteige den Bau von Geschäftshäusern aller Art zu ermöglichen. Zur Verwirklichung dieser Forderung setzt der Bebauungsplan entlang der Brunnsteige ein Kerngebiet fest, welches entsprechend der planerischen Vorstellungen nach § 7 Abs. 5 BauNVO nur die Einrichtung des § 7 Abs. 2, Ziffer 1, 2, 3, 6 und 7 BauNVO zuläßt.

Die restliche Fläche des Baugebietes muß unbedingt für die speziellen Zwecke der Rathouserweiterung sichergestellt werden. Nach Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten wurde die Festsetzung eines Baugrundstücks für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BBauG gewählt. Durch diese Festsetzung stehen der Stadt ausreichende rechtliche Möglichkeiten zur Verfügung, die noch im Privatbesitz befindlichen Flächen, die für die Rathouserweiterung benötigt werden, zu erwerben. Die Möglichkeit, daß die Fläche für den Gemeinbedarf weiter nach Westen ausgedehnt werden muß, kann nicht ausgeschlossen werden. Eine verbindliche Aussage hierüber läßt sich jedoch erst machen, wenn die Nutzungsmöglichkeiten der zur Verfügung stehenden Flächen durch einen hochbaulichen Entwurf nach einem echten Raumprogramm ermittelt worden sind. Es wäre falsch, diese weitergehende planerische Arbeit schon jetzt zu erbringen, weil die konkreten Anforderungen an die Rathouserweiterung, die erst in einigen Jahren durchgeführt werden kann, heute noch nicht bekannt sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten räumlichen Geltungsbereich einheitlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt $GFZ = 1,0$, die Geschoßflächenzahl $GFZ = 2,4$. Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß Ziffer 1.4 des Textteiles im Sinne von § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Erhöhung darf maximal 30 % der allgemein zu-

lässigen Geschoßfläche betragen und nur dann gewährt werden, wenn dadurch keine anderen planungs- und baurechtlichen Verstöße entstehen. Durch diese Festsetzung soll das knappe Bauland optimal genutzt werden. Eine höhere Ausnutzung des Geländes erscheint unvertretbar, weil sonst städtebauliche Mißstände befürchtet werden müßten. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl kann gestattet werden, weil die Erschließung des Baugebietes über die separate Zufahrt der Mönchstraße gut geregelt ist und weil eine besondere Belastung der Innenstadt deshalb nicht eintritt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit $Z = IV$ festgesetzt, damit die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung dem Maßstab der Innenstadt Nürtingens gerecht bleibt. Die im Bebauungsplan unter Ziffer 1.3 des Textteiles festgesetzte Ausnahme, nach welcher ein weiteres Vollgeschoß zulässig ist, soll dazu dienen, den Gestaltungsmöglichkeiten beim künftigen Hochbauentwurf einen großen Spielraum zu lassen. Die Geschoßzahl ist zusätzlich eingeschränkt, weil das jeweils oberste Geschoß nur 70 % des darunterliegenden Geschosses überdecken darf. Im Zusammenhang mit den Gestaltungsvorschriften des Textteiles soll diese Einschränkung ebenfalls dazu beitragen, die neue Bebauung zu gliedern und in seinem Maßstab dem Altstadtgefüge anzupassen.

11.) Statistische Zahlenwerte.

Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flächen gliedern sich folgendermaßen:

a) MK-Gebiet	7 a 60 qm	8,1 %
b) Baugrundstück für Gemeinbedarf	36 a 50 qm	39,0 %
Verkehrsflächen	49 a 60 qm	52,9 %
Gesamtfläche	93 a 70 qm	100 %

12.) Voraussichtliche Kosten.

Die Kosten, die der Stadt für die Erschließung des Gebietes entstehen, sind z.Zt. schwer zu schätzen. Im Grundsatz muß davon ausgegangen werden, daß die im Plan dargestellten neuen Verkehrsflächen nur zu einem geringen Teil direkt dem Baugebiet dienen. Der Umbau der Gehwegflächen rings um den Rathauskomplex ist als Teil der hochbaulichen Maßnahme zu betrachten. Mit folgenden Beträgen ist zu rechnen:

a) Umbau der Brunnsteige und Marktstraße ohne Gehwegfläche	ca. 115 000.-- DM
b) Umbau der Mönchstraße bis zum Fahrbahnrand der Alleenstraße	ca. 130 000.-- DM
c) Gehwegflächen im räumlichen Geltungsbereich	ca. 145 000.-- DM
	<hr/>
Gesamtsumme	ca. 390 000.-- DM

13.) Folgeverfahren.

Zunächst soll versucht werden, die Neuordnung der Besitzverhältnisse durch freiwillige Umlegungen zu erreichen. Die Stadt hat im Hinblick auf die Rathäuserweiterung bereits wesentliche Flächen erworben. Einschließlich der Verkehrsflächen sind 72 % des räumlichen Geltungsbereiches in städtischem Besitz.

Falls eine freiwillige Umlegung wider Erwarten nicht durchsetzbar ist, muß geprüft werden, wieweit von den Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zur Durchsetzung des Sanierungsgedankens Gebrauch gemacht wird.

Nürtingen, den 20. Febr. 1974



Kurz
Oberbaurat