

Stadt Nürtingen
Planungsamt

B e g r ü n d u n g

zum

"Einfachen Bebauungsplan Schloßberg" im Planbereich 04.06 in Nürtingen

1. Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB) und Ziele und Zwecke der Planung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Das Planungsgebiet umfaßt den Kern der historischen Altstadt von Nürtingen. Durch differenzierte Festsetzungen der einzelnen Arten der baulichen Nutzung innerhalb des Mischgebietes soll eine der besonderen Situation entsprechende städtebauliche Entwicklung gesichert werden. Die Interessen von Handel und Dienstleistungen sollen dabei gleichberechtigt neben den Bedürfnissen des Wohnens stehen. Zur Erhaltung und Aufwertung des baugeschichtlich und kulturell bedeutsamen Ortsbildes sind besondere gestalterische Festsetzungen notwendig.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des "Einfachen Bebauungsplanes Schloßberg" wird begrenzt

- im Norden von Flst. 73/1 teilweise (Neckarsteige), Flst. 107 teilweise (Heiligkreuzstraße), Flst. 38 teilweise (Lampertstraße) und Flst. 40/6;
- im Osten von Flst. 40/4 (Kreuzkirchstraße), Flst. 100 (Schillerplatz), Flst. 40/3 (Kirchstraße) und Flst. 43 (Strohstraße);
- im Süden von Flst. 42 (Turmstraße), Flst. 29/4 (Brunnsteige), Flst. 29 (Marktstraße), Flst. 11/1 (Rathausstraße), Flst. 210 (Mönchstraße) und Flst. 192 (Alleenstraße);
- im Westen von Flst. 192 (Alleenstraße).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

- Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Schloßberg" am 26.04.1983 in Kraft getreten.
- Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Blockturm" am 15.01.1987 in Kraft getreten.

./.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bestand innerhalb des Planungsgebietes wird weitgehend von historischer Bebauung geprägt. Im Sinne eines echten Mischgebietes sind mit unterschiedlichen Schwerpunkten Wohnnutzungen, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen gleichwertig vertreten. Einige Baublocks werden von Anlagen für Verwaltung, für kirchliche und für schulische Zwecke geprägt. Die seit 1984 in großen Teilen des Planungsgebietes laufenden Sanierungsmaßnahmen "Schloßberg" können demnächst abgeschlossen werden. Teile des Gebietes werden auch von der Sanierungsmaßnahme "Blockturm" erfaßt, die noch im Gang ist. Im Zusammenhang mit der Sanierung wurden nahezu alle öffentlichen Freiräume neu gestaltet. In ca. 60 % der vorhandenen Gebäude dürften bis zum Abschluß der Sanierungsverfahren Erneuerungsmaßnahmen unterschiedlicher Größenordnung stattgefunden haben.

5. Bestand und Planungen unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne "Heiligkreuz-/Europastraße I" (rechtskräftig seit 19.11.1988) sowie "Heiligkreuz-/Europastraße II" (rechtskräftig seit 09.03.1988) an das Planungsgebiet an. Die Bebauungspläne setzen im wesentlichen ein Kerngebiet fest. Im Osten liegen die Freiräume des Jorderyplatzes und des Schillerplatzes mit der Kreuzkirche sowie das Sanierungsgebiet "Blockturm" vom 15.01.1987, wobei es für den Bereich beiderseits der Apothekerstraße und die Zone um die Lampertstraße noch keine städtebaulichen Erneuerungsprogramme gibt. In einem Teil dieses Sanierungsgebietes bildet an der Rathausstraße und teilweise an der Marktstraße der rechtskräftige Bebauungsplan 1. Änderung "Rathaus-Brunnsteige" (rechtskräftig seit 17.01.1987) die Nachbarschaft zum Planungsgebiet. Der Bebauungsplan setzt im wesentlichen ein Kerngebiet fest.

Im Süden wird eine Umgestaltung der Alleenstraße angestrebt, nachdem hier mit Fertigstellung einer weiteren Neckarbrücke (Wörthbrücke) ein wesentlicher Verkehrsanteil herausgenommen werden konnte. Für das jenseits der Alleenstraße gelegene Gebiet "Steinachdreieck" läuft eine offizielle Sanierungsmaßnahme seit 1992. Falls es dort zu einem Bebauungsplan kommt, unterliegt dieser ähnlichen Anforderungen, wie sie im "Sanierungsgebiet Schloßberg" bestehen.

Im Westen liegt das Planungsgebiet gegenüber dem Neckartal relativ offen. Gemischte Nutzungen auf der gegenüberliegenden Neckarseite haben keinen Einfluß mehr auf den vorliegenden Bebauungsplan.

6. Einfügen in vorbereitende Planungen (§ 1 Abs. 4 und 5 BauGB)

Der seit 31.12.1985 gültige Flächennutzungsplan 1975-1990 für den Verwaltungsraum Nürtingen stellt für das Planungsgebiet "gemischte Baufläche" dar. Der Flächennutzungsplan 1990-2000 wird diese Aussage übernehmen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In den Jahren 1981/1982 wurde für die Innenstadt Nürtingens ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und durch den Gemeinderat als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen. Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht diesem Rahmenplan.

Die städtebaulichen Planungen wurden bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vertieft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bauen auf den in diesem Zusammenhang gefaßten Überlegungen und Beschlüssen auf.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist überall durch vorhandene öffentliche Verkehrsflächen gesichert, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen umfassend erneuert wurden bzw. noch umgestaltet werden sollen. Im Interesse der gesteckten städtebaulichen Ziele soll der fahrende und ruhende Verkehr durch verkehrsrechtliche Maßnahmen in Teilen des Planungsgebietes eingeschränkt werden. Der Charakter des Bebauungsplanes als "Einfacher Bebauungsplan" im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB macht es nicht erforderlich, die Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung im Detail festzusetzen.

b) Art der baulichen Nutzung

Der historische Altstadtbereich Nürtingens hat mit seinen vielfältigen Funktionen die Bedeutung des Mittelzentrums Nürtingen zu allen Zeiten ganz wesentlich geprägt und muß diese Funktion im Interesse der Zentralität der Stadt auch in Zukunft wahrnehmen. Das Wohnen hatte daneben immer eine wichtige Bedeutung und soll diese weiterhin behalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung dienen dem Ziel, die gewollte Mischung der verschiedenen Funktionen zeitgerecht aufeinander abzustimmen.

Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise - und dann auch nur in den Erd- und Untergeschossen zulässig, weil von ihnen Störungen und Beeinträchtigungen ausgehen können, deren Auswirkungen im Einzelfall geprüft werden müssen. Diese Begründung gilt sinngemäß auch für Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht dem besonderen Charakter des Mischgebietes in einer historischen Altstadt. Sie mußten deswegen für unzulässig erklärt werden.

Im Planbereich B) wurden die Bestimmungen über die Art der zulässigen Nutzungen zusätzlich eingeeengt, weil diese Zone von verschiedenen kirchlichen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen geprägt wird. Diese historisch gewachsene Situation sollte nicht durch Ansiedlung anderer Nutzungsarten gestört werden.

c) Maß der baulichen Nutzung

Bei den besonderen Verhältnissen und Strukturen des historisch gewachsenen Planungsgebietes ist es nicht zweckmäßig, Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung und über die Bauweise entsprechend den §§ 16 bis 24 BauNVO zu treffen. Das Problem liegt vor allen Dingen in der Tatsache, daß die Verhältnisse bei jedem Baugrundstück unterschiedlich sind und daß immer auch ganz spezielle nachbarliche und denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigt werden müssen, die sich nicht in den mehr allgemeinen Festsetzungen eines Bebauungsplanes fassen lassen. Der Bebauungsplan ist deswegen ein "Einfacher Bebauungsplan" im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB.

d) Verbot von Stellplätzen und Garagen

Aufgrund der historischen Entwicklung sind die größten Teile des Stadtkernes von ihrer Anlage her nicht für den heutigen Individualverkehr geeignet. Beispielsweise wäre es unvertretbar, Baulücken für den Stellplatznachweis zu nutzen oder sogar Gebäude abzubrechen, um Raum für Stellplätze zu schaffen. In vielen Fällen ist es städtebaulich auch nicht wünschenswert, die Erdgeschoßzonen der Gebäude durch den nachträglichen Einbau von Garagen artfremd zu verändern. Ein zusätzlicher Stellplatznachweis für solche Einrichtungen, die Besucher haben, würde einen Parkplatzsuchverkehr erzeugen, dem die Straßen nicht gewachsen sind.

Von dem vorher begründeten generellen Stellplatzverbot sind jedoch Ausnahmen denkbar, wenn die vorher aufgezählten Nachteile nicht bestehen und auch sonst aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen keine Bedenken geltend gemacht werden müssen. Beispielsweise kann es in bestimmten Teilen des Gebietes sinnvoll sein, die Erdgeschoßzonen der Häuser zum Stellplatznachweis heranzuziehen. Nicht vertretbar wäre dann aber eine Aufreihung von Garagentoren oder Wandöffnungen. Deswegen ist die Reduzierung auf nur eine Garagenzufahrt pro Gebäude vorgesehen.

e) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 73 LBO

- Erweiterte Genehmigungspflicht

Unter dem Gesichtspunkt, daß die meisten materiellen baurechtlichen Vorschriften - und damit auch die Bestimmungen dieser Satzung - zunächst auf alle baulichen Anlagen, Grundstücke sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne von § 1 Abs. 1 Satz 2 LBO anzuwenden sind, scheint eine Erweiterung der Genehmigungspflicht nicht zwingend zu sein. Außerdem könnte argumentiert werden, daß eine Erweiterung der Genehmigungspflicht zusätzlichen bürokratischen Aufwand verursacht und nicht im Sinne einer Verwaltungsvereinfachung liegt. Dem steht jedoch entgegen, daß der Bürger und Bauherr bei genehmigungsfreien Vorhaben in eigener Verantwortung prüfen muß, ob sein Vorhaben alle geltenden Vorschriften erfüllt. Nachdem diese Überprüfung dem Bauherren und auch dem ausführenden Handwerker in der Regel wegen fehlender Information oder Sachkenntnis nicht möglich ist, liegt es im Interesse der Betroffenen, daß ihr Vorhaben von der zuständigen Behörde sachgerecht geprüft werden kann und daß man hierdurch Fehlentwicklungen, die auch mit Mehrkosten für die Betroffenen verbunden sein könnten, rechtzeitig vermeidet. Die Erweiterung der Genehmigungspflicht stellt damit eine Maßnahme dar, die sowohl im öffentlichen Interesse als auch im Interesse der Betroffenen liegt und die bei richtiger Handhabung nur Vorteile haben kann.

Aus dem Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben des § 52 LBO wird die Genehmigungspflicht für diejenigen Vorhaben eingeführt, die nach normalem Ermessen im Geltungsbereich der Satzung vorkommen könnten und dort Einfluß auf die Gestaltung des Stadtbildes haben.

- Anforderungen an die Dächer

Die spezielle Lage der Altstadt von Nürtingen auf einem Umlaufberg des Neckars und die Tatsache, daß gerade dieser Teil der Stadt von vielen Seiten her großräumig eingesehen werden kann, machen es erforderlich, der Gestaltung der Dachlandschaft ein besonderes Gewicht zu geben. Historische Stadtbereiche werden grundsätzlich durch stärker geneigte und wenig unterbrochene Dachflächen geprägt, so daß insbesondere Dächer mit einer Neigung unter 45° ausgeschlossen werden müssen.

Die einschränkenden Festsetzungen bezüglich der Dachfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dienen der Wahrung des historisch überkommenen und geschlossenen Charakters der Dachlandschaft. Im Einzelfall kann eine schlecht gestaltete Dachfläche sich auch negativ auf das Bild des einzelnen Gebäudes oder einer Straßenflucht auswirken, was im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu verhindern ist.

Bei der farblichen Gestaltung der Dächer wäre aus historischer Sicht ausschließlich die naturrote Farbe anzustreben. Nachdem die Dachlandschaft der Altstadt z.Zt. noch weitgehend die vom Zementwerk geprägte graue Farbe trägt und darüber hinaus an einigen Stellen auch neuere braun gedeckte Dächer zu finden sind, wird unter Zurückstellung gewisser Idealvorstellungen auf die Wiederherstellung einer ausschließlich roten Ziegeldachlandschaft verzichtet. Im Interesse eines harmonischen Gesamtbildes muß jedoch eine Einschränkung auf rote und braune Töne erfolgen. Insbesondere sehr dunkle und schwarze Dächer sind so starke Fremdkörper, daß man sie nicht zulassen kann.

- Gestaltung der Fassaden

Unabhängig von speziellen - und möglicherweise weitergehenden - Forderungen, die sich aus dem Denkmalschutzgesetz ergeben können, ist es notwendig, bei der Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes innerhalb der historischen Teile besondere Sorgfalt walten zu lassen. Wesentliches Gestaltungselement älterer Stadtbereiche ist die einheitliche Verwendung der wenigen, in früherer Zeit verfügbaren Baustoffe für Wandflächen, wie Werkstein, Putz und Holz. Alle anderen Materialien werden vom durchschnittlich gebildeten Betrachter instinktiv als Gestaltungsmittel jüngerer Zeit erkannt und damit häufig als störender Fremdkörper empfunden. Wenn man die Bewahrung historischer Bereiche überhaupt akzeptieren und durchsetzen will, kann dies am wirkungsvollsten durch richtige Dimensionierung und richtige Materialwahl an den Fassaden geschehen. Hiermit begründen sich auch die Anforderungen an die Größe und Gestaltung der Wandöffnungen und an die speziellen Strukturen der verputzten Flächen.

- Werbeanlagen und Automaten

Das im vorigen Absatz Gesagte bezüglich der Gestaltung historischer Straßen- und Stadträume gilt hier sinngemäß. Werbeanlagen und Automaten müssen sich bezüglich ihrer Größe und ihrer Vielfalt deutlich unterordnen und dürfen das Straßen- und Ortsbild nicht beeinflussen. Die geforderten Reduzierungen bei den Werbeanlagen sind für die betroffenen Betriebe und Geschäfte tragbar, solange in einem bestimmten Bereich eine gleichmäßige Herabzonung der Werbeintensität vorgenommen wird und nicht die Gefahr besteht, daß die Werbewirksamkeit oder gar die Auffindbarkeit einer Einrichtung durch konkurrierende Werbeanlagen überstrahlt wird.

- Stechschilder

Vom Grundsatz her sind Stechschilder ein historischer Typ einer Werbeanlage und somit gebietsverträglich. Die Festsetzung unter Ziffer 2.4.2 des Textteiles ist so auszulegen, daß neu entworfene Stechschilder sehr wohl modernen Charakter haben können - sie müssen jedoch in ihrer Maßstäblichkeit und künstlerischen Wertigkeit mit historischen Stechschildern vergleichbar sein.

- Vordächer und Markisen

Auch hier gelten die in den vorangegangenen Abschnitten aufgeführten grundsätzlichen gestalterischen Überlegungen sinngemäß. Die funktionelle Notwendigkeit von starren Vordächern kann in vielen Fällen angezweifelt werden, so daß bei der Zulässigkeit derartiger Anlagen relativ restriktiv verfahren werden darf, ohne daß dem Betroffenen hieraus ein materieller Nachteil entsteht. Etwas anders liegen die Verhältnisse bei Markisen, die als Sonnenschutz und belebendes Element während der Geschäftszeit eher verständlich sind. Sofern es gelingt, ihre technischen Anlagen ohne Beeinträchtigung der gestalterischen Gesamtwirkung in die Fassaden einzubauen und solange die Markise sich farblich und vom Maßstab her in ein Straßenbild einfügt, ist gegen ihre Existenz weniger einzuwenden.

- Farbgebung

Nachdem die Lebendigkeit und Differenziertheit eines Straßenbildes sehr stark von der Farbgebung beeinflußt wird, soll hier zunächst ein möglichst großer Spielraum für individuelle Entscheidungen der Bauherren gegeben werden. In der Praxis soll dem Antragsteller das Vorschlagsrecht für die farbliche Gestaltung seiner baulichen Anlagen überlassen bleiben. Man wird versuchen, solche Fehlentwicklungen, die aufgrund der vorgesehenen Freizügigkeit noch denkbar wären, im Beratungswege zu vermeiden. Sollte diese relativ großzügige Handhabung nicht ausreichen, müssen für besonders wichtige Straßenzüge Farbleitpläne aufgestellt werden.

- Zulässigkeit von Außenantennen

Außenantennen sind in einer historischen Dachlandschaft ein artfremdes Element. Ihre Zulässigkeit muß deswegen soweit eingeschränkt werden, wie dies bei Abwägung mit den Rechten der Bürger auf Informationsmöglichkeiten vertretbar ist.

f) Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie Abwasser

Im Zusammenhang mit den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind auch alle öffentlichen Versorgungsleitungen erneuert worden.

g) Statistische Werte der Planung

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von 6 ha 15 a 70 qm.

Wohnbaufläche	4 ha 13 a 53 qm	67 %
Gemeinbedarf/Kirche	9 a 25 qm	2 %
Verkehrsflächen	1 ha 92 a 92 qm	31 %
<hr/>		
gesamt	6 ha 15 a 70 qm	100 %.

8. Umweltschutz und Umweltverträglichkeit

Der Charakter des Planungsgebietes als historischer Stadtbereich, die bekannten bisherigen Nutzungen sowie die für die Zukunft geplanten Nutzungsarten geben keinen Hinweis darauf, daß bereits im Bebauungsplan Fragen des Umweltschutzes und der Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen wären. Die in den öffentlichen Freiräumen in den vergangenen Jahren vorgenommenen Maßnahmen - insbesondere im Zusammenhang mit einer besseren Durchgrünung des Gebietes und mit einer Sanierung der Abwasserverhältnisse - haben auf jeden Fall positive Auswirkungen im Umweltsinn. Der Umweltbeauftragte der Stadt hat sich mit der Planung befaßt und keine planungsrelevanten Wünsche vorgetragen.

9. Sonderprobleme

Im Einzelfall ist es denkbar - und im Interesse einer Weiterentwicklung der Baukultur manchmal sogar wünschenswert - daß auch solche Objekte zugelassen werden, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entsprechen, weil neuzeitliche Gestaltungselemente und Materialien verwendet werden sollen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, ob man diesem Gesichtspunkt durch entsprechende Festsetzungen bzw. durch Ausnahmen entsprechen kann. Man ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, daß es allen derartigen Regelungen an der notwendigen Eindeutigkeit fehlen würde. Bei den Beratungen in den gemeinderätlichen Gremien ist der ausdrückliche Wille betont worden, daß von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Befreiungen erteilt werden, wenn ein Vorhaben mit den in dieser Begründung formulierten städtebaulichen Zielen vereinbar ist.

10. Nachrichtliche Übernahmen anderer Planungen

Entfällt.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

a) Kosten und Finanzierung

Die Festsetzungen des "Einfachen Bebauungsplanes" haben keine Durchführungskosten zur Folge. Auch wurde in dieser Begründung bereits mehrfach darauf hingewiesen, daß die Sanierungsmaßnahmen in dem Gebiet weitgehend abgeschlossen sind.

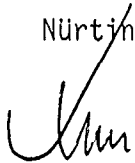
b) Bodenordnende Maßnahmen

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

c) Auswirkungen gemäß § 180 BauGB

Nachdem die Sanierung weitgehend abgeschlossen ist und da der Bebauungsplan überwiegend Festsetzungen zu Gunsten des Wohnens trifft, entstehen durch den Bebauungsplan keine Auswirkungen gemäß § 180 BauGB.

Nürtingen, den 01. Sept. 1994/11. Okt. 1994



Kurz
Techn. Beigeordneter