

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Europa-/Heiligkreuzstraße II"
im Planbereich 04.17 in Nürtingen

1. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele und Zwecke der Planung.

Nachdem die Selbstverwaltungsgremien der Stadt Nürtingen die städtebaulichen Inhalte und planerischen Ziele formuliert und auf der Grundlage des Gestaltungsplanes vom 7.6.1983 und des Deckblattplanes vom 12.1.1984 beschlossen haben, bietet es sich an, den Teilbereich Mühlstraße/Europastraße, Heiligkreuzstraße/Neckarsteige über einen Bebauungsplan zu verwirklichen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird folgendes angestrebt:

Eine bauliche Arrondierung mit Geschäfts- und Wohnbebauung im Nordwesten der historischen Altstadt.

Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone durch die Einbahnrichtung der Heiligkreuzstraße, um eine ungestörte Fußgängerbeziehung zwischen den geplanten Geschäftsgebäuden und der Neckarsteige zu erreichen.

Errichtung einer Tiefgaragenanlage im Eckbereich Mühlstraße/Europastraße zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

Verkehrsgerechter Ausbau der Kreuzung Mühlstraße/Europastraße unter einbeziehung der geplanten Tiefgaragenanlage.

Planerische Sicherung von Schutzbauwerken in der Tiefgaragenanlage.

2. Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch Flurstück 86 (Europastraße 40), Flst. 89/3 (Europastraße 36), Flst. 89/4, Flst. 94/1 (Europastraße 34) und Teil von Flst. 87 (Europastraße).

Im Osten durch Flst. 95, Heiligkreuzstraße 16, Teil von Flst. 107 (Heiligkreuzstraße), Heiligkreuzstraße 17 und Teil von Flst. 73/1.

Im Süden durch Neckarsteige 24 und Teil von Flst. 73/1 (Neckarsteige).

Im Westen durch Mühlstraße 1, 3, 5, 7 und Mühlstraße 9.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Dieses Gebiet befindet sich im derzeitigen verbindlichen Sanierungsgebiet Schloßberg sowie im Innenbereich der Stadt Nürtingen, so daß zur Zeit das Städtebauförderungsgesetz in Verbindung mit dem § 34 BBauG planungsrechtlich relevant sind.

4. Stand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Planungsgebiet liegt im Innenstadtbereich und grenzt unmittelbar nördlich an die historische Altstadt und hier insbesondere an die Neckarsteige an. Das Gelände weist zwischen Heiligkreuzstraße und Europastraße einen Höhenunterschied von bis zu teilweise 4 m auf. In dem Gebiet befinden sich die Straßenzüge Mühlstraße/Europastraße, Heiligkreuzstraße und der Ortsweg 51, der die Grundstücke parallel zur Neckarsteige zusätzlich erschließt. Im unmittelbaren Eckbereich Heiligkreuzstraße Mühlstraße/Europastraße befindet sich eine ebenerdige Parkplatzanlage sowie im Osten anschließend die Solitärgebäude einer Gaststätte mit ehemaligem Brauhaus. Südlich der Heiligkreuzstraße grenzen ein- bis zweigeschossige sanierungsbedürftige Gebäude an. Im Süden erfaßt der Bauungsplan die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser der Neckarsteige 26 - 40 sowie Mühlstraße 2 und 2 a.

5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Im Norden des Planungsgebietes ist die Bebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Unterer Steinenberg I" in Form von Verwaltungsgebäuden wie Zweigstelle des Landratsamtes des Kreises Esslingen, Zweigstelle des Arbeitsamtes Göppingen und dem Polizeirevier Nürtingen abgeschlossen. Im Westen wird nach dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße I" eine dreigeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung errichtet. Im Süden grenzt die zur Altstadt gehörige Geschäftszone Neckarsteige an und im Westen befinden sich einzelne Wohn- und Geschäftshäuser sowie Versorgungsanlagen der Stadtwerke, die unmittelbar an den Neckar grenzen. Somit ist für das Umfeld dieses Bebauungsplanes mit Ausnahme der Sanierungsplanung für die historische Altstadt eine weitere Bauleitplanung nicht ersichtlich.

6. Einfügung in die vorbereitende Planung.

Dieses Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen - genehmigt mit Erlaß vom 9.7.1985, Az. 13-2210-Fl.N.Pl. VG. Nürtingen - als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen und befindet sich im Sanierungsgebiet "Schloßberg".

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Erschließung.

Im Westen und Norden dieses Bebauungsplangebietes führt an der geplanten Neubebauung, die als Ergänzung zur vorhandenen Geschäftszone Neckarsteige zu verstehen ist, die Haupteerschließung des Innenstadtbereiches von der Stadtbrücke zum Bahnhof Nürtingen, d.h. ein Teilstück der Mühlstraße und der Europastraße, vorbei. Von diesem Straßenzug wird die geplante und vorhandene Bebauung im wesentlichen erschlossen werden. Zumal der ruhende Verkehr unterirdisch in einer zweigeschossigen Tiefgaragenanlage bewältigt werden muß. Die vorhandene Heiligkreuzstraße kann nur noch von der Mühlstraße angefahren werden. Durch diese Einbahnregelung wird eine verkehrsberuhigte Zone zwischen der Neckarsteige und der geplanten Wohn- und Geschäftsbebauung im Eckbereich Mühlstraße/Europastraße geschaffen. Dabei ist die Möglichkeit gegeben, die Einfahrt von der Mühlstraße zur Heiligkreuzstraße offen zu halten.

b) Bauliche und sonstige Nutzungen.

In diesem Bereich sind in Ergänzung zur Einkaufsstraße Neckarsteige weitere Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude als Gegenpol zum Geschäftsbesatz im Osten der Innenstadt am Schillerplatz/Kirchstraße vorgesehen. Da dieses Gebiet in der Kernstadt und insbesondere im Sanierungsgebiet "Schloßberg" liegt, sind entsprechend Ziffer 1.2 des Textes zum Bebauungsplan "Heilig-/Europastraße II" Vergnügungsstätten, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern sowie Großgaragen und Tankstellen aller Art ausgeschlossen.

Der Ausschluß der Vergnügungsstätten und ähnlicher Unternehmen im Sinne von § 33 a und § 33 i der Gewerbeordnung sowie Diskotheken ist vorgesehen, da sich generell aus den Vergnügungseinrichtungen nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Geschäftsbereiche der Kernstadt Nürtingen ergeben.

Neben den Beeinträchtigungen wie

- Lärmbelästigung der Wohnbevölkerung durch Gaststätten-, Diskotheken- und Videothekenbesucher
- Gefährdung von Kindern und Jugendlichen
- Strukturveränderungen im Einzelhandel durch das Kaufverhalten (Kundenverhalten)
- nachteilige Einflüsse auf das Mietpreisgefüge von Wohnungs- und Geschäftsflächen und dadurch das Verdrängen von Fach-einzelhandel und Wohnen aus der Kernstadt

ist durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten die Beeinträchtigung des Stadtbildes oder Straßenbildes durch die Außengestaltung wie z.B. Werbung oder Schaufensterbestückung insbesondere im Altstadtbereich zu sehen.

Die Stadt Nürtingen hat bereits und wird auch zukünftig erhebliche Summen investieren, damit die Kernstadt, insbesondere die Sanierungsgebiete und hier das Sanierungsgebiet "Schloßberg", Standorte für Einzelhandel und Wohnen sein können. Da dieses Gebiet zum Sanierungsgebiet "Schloßberg" gehört und damit die vom Gemeinderat beschlossenen Entwicklungsziele, das Wohnen und die besondere Qualität des Einzelhandels gefördert werden sollen, ist es gerechtfertigt, die Nutzungen, die mit diesem Ziel nicht in Einklang stehen oder sogar stören - gemäß § 9 Abs. 9 BauNVO aus diesen städtebaulichen Gründen - auszuschließen.

Das gleiche gilt für den Ausschluß der Tankstellen, da bedingt durch die Kreuzungssituation eine verkehrliche Erschließung ebenerdiger Tankstellen verkehrstechnisch überhaupt nicht denkbar ist. Eine Tankstelle in Verbindung mit der Tiefgarage ist im grundsätzlichen nicht vertretbar; wobei die Einrichtung eines privaten Schutzraumes gemäß § 1 Abs. 6 BBauG eine Tankstelle ebenfalls ausschließt.

Der Gebäudekomplex unmittelbar im Eckbereich Mühl-/Europastraße ist entsprechend dem Höhenunterschied von der Heiligkreuzstraße zur Europastraße zwei- bzw. dreigeschossig konzipiert und paßt sich durch seine äußere Gestaltung und Dachformen - Satteldächer mit 45° Dachneigung - dem historischen Stadtbild an. Die vorhandene Bausubstanz auf der Südseite der Heiligkreuzstraße Nr. 19 bis 29 - die nach der Sanierungsuntersuchung im wesentlichen im schlechten Zustand ist - sollte aufgegeben und durch freistehende zweigeschossige Gebäude für Geschäfts- und Wohnnutzung vorgesehen werden. Die Aufgabe dieser vorhandenen Häuser ist nicht nur aufgrund des Überwiegenden schlechten Zustandes sinnvoll, sondern bei der Errichtung der Neubauten kann dadurch der zwischen diesen Gebäuden und den Gebäuden der Neckarsteige liegende Weg - Teil von Flst. 73/1 - so weit verbreitert werden, daß die beabsichtigte Anliegererschließung auch für mittlere LKW sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge problemlos über diesen Weg in die Heiligkreuzstraße möglich sein würde. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-/Europastraße I" (Entreß-Gelände) scheint es richtig zu sein, auf dem angrenzenden Grundstück an der Europastraße ein weiteres dreigeschossiges Geschäfts- und Wohngebäude mit Tiefgarage zu konzipieren. Dabei können die vorhandenen Gebäude der Gaststätte "Vier Jahreszeiten", an der Heiligkreuzstraße gelegen, als Solitärgebäude und als sinnvolle Ergänzung zum Geschäftsbereich Heiligkreuzstraße/Neckarsteige angesehen werden.

- c) Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser.
Die Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Leitungen gesichert.

- d) Statistische Werte der Planung.
Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Fläche beträgt ca. 1,52 ha und gliedert sich folgendermaßen:

<u>Bruttobaulandfläche</u>	ca. 1 ha 52 a 60 qm =	100,0 %
----------------------------	-----------------------	---------

<u>Nettobaulandfläche</u>	ca. 76 a 60 qm =	50,2 %
---------------------------	------------------	--------

Verkehrsfläche

Äußere Erschließung	ca. 52 a 60 qm =	34,5 %
---------------------	------------------	--------

Innere Erschließung	ca. 23 a 40 qm =	15,3 %
---------------------	------------------	--------

davon sind:

Parkflächen	ca. 1 a 60 qm =	1,0 %
-------------	-----------------	-------

Fußgängerzone	<u>ca. 21 a 80 qm =</u>	<u>14,3 %</u>
---------------	-------------------------	---------------

ca. 23 a 40 qm = 15,3 %

somit ist wieder Gesamtfläche = ca. 1 ha 52 a 60 qm = 100,0 %

8. Sonderprobleme.

Bei der weiteren Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes ist unter anderem zu untersuchen, inwieweit durch die geplante Tiefgaragenanlage vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Kanäle zu verlegen sind.

Nachdem zwischenzeitlich die Prüfung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen des Landes Baden-Württemberg und des Bundesministers des Innern die Eignung der beiden Tiefgaragenebenen als Schutzbauwerk ergeben hat, beabsichtigt die Stadt Nürtingen durch Gemeinderatsbeschuß am 5. Juni 1984 die unterirdische Garagenanlage als entsprechenden Mehrzweckbau einzurichten.

Aufgrund eines Bürgerentscheids vom 16.3.1986, indem die Errichtung eines Schutzraumes in der geplanten Tiefgarage Rathaus Nürtingen abgelehnt wurde, hat der Gemeinderat beschlossen, vom Bau des Schutzraumes Abstand zu nehmen.

Die Möglichkeit der Errichtung eines Schutzraumes von privater Seite bleibt jedoch weiterhin gegeben.

9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen. Entfällt.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung.

Mühl-/Europastraße

Straßenbau	755 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	29 000,-- DM
Begrünung	50 000,-- DM
Markierung und Beschilderung	40 000,-- DM
Umbau Signalanlagen	160 000,-- DM
Planungskosten	90 000,-- DM

ca. 1 124 000,-- DM

Die Maßnahme wird in Höhe von 85 % für den Straßenbau bezuschußt, für den Rest stehen Haushaltsmittel zur Verfügung.

Heiligkreuzstraße

Straßenbau	150 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	15 000,-- DM
Begrünung	25 000,-- DM
Fußgänger- und sonstige Flächen	400 000,-- DM
Planungskosten	30 000,-- DM

ca. 620 000,-- DM

Die Förderung beträgt im Sanierungsgebiet 2/3 der Kosten.

Kanalbaumaßnahmen

Mühl-/Europastraße ca. 870 000,-- DM

Gesamtkosten ca. 2 614 000,-- DM.
=====

b) Bodenordnende Maßnahmen.

Zur Verwirklichung der Planung ist eine Bodenordnung erforderlich.

Nürtingen, den 05.11.1985/11.08.1987


Kruse
Amtsleiter