

STADT NÜRTINGEN

PLANUNGSAMT

**Bebauungsplan "Europastraße/GANT"
im Planbereich 04.16 in Nürtingen**

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet weist eine für seine Lage am Rand der Innenstadt typische heterogene Struktur auf. Für die besonders problematische Teilfläche entlang der Europastraße zeichnet sich nun die Durchführung eines Bauvorhabens ab, das für diesen Bereich, aber auch für die Stadt insgesamt eine beträchtliche Aufwertung bedeutet.

Ziel der Planung ist, durch die Realisierung eines Einkaufszentrums mit großflächigem Einzelhandel in der Kernstadt die Stadt Nürtingen in ihrer Funktion als Mittelzentrum zu stärken und durch ein interessantes Warenangebot die Innenstadt zu attraktivieren. Beabsichtigt ist der Bau eines Einkaufszentrums für großflächigen Einzelhandel im Bereich Lebensmittel plus branchenübliche Randsortimente mit ca. 5.000 qm Verkaufsfläche, ergänzt durch einen Anbieter aus dem Bereich Unterhaltungselektronik oder Textil mit ca. 2.000 qm Verkaufsfläche. Dem städtebaulichen Ziel, solche Handelsflächen im Kernstadtbereich anzusiedeln, kann hier unter Einbeziehung bestehender Bausubstanz in idealer Weise entsprochen werden. Durch die Stärkung der Einkaufsfunktion an zentraler Stelle soll der zwischenzeitlich eingetretene überproportionale Kaufkraftabfluss an das Umland gestoppt und wieder zurückgewonnen werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Europastraße/GANT" wird begrenzt durch folgende Flurstücke:

- im Norden: 801 (Steinenbergstraße), 122/3 und 135
- im Osten: 147/7 (Bahnhofstraße)
- im Süden: 151 (Uhlandstraße)
- im Westen: 112, 107/8 und 87 (Europastraße)

3. Einfügung in vorbereitende Planungen

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

In einem Teil des Plangebietes besteht bislang der seit 12.04.1962 rechtskräftige Bebauungsplan "Steinenberg - Ost, 1. Änderung".

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist durch seine Lage am Rande der Innenstadt von einer sehr heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur geprägt. Im Süden, zur Innenstadt hin, bestimmen 2-geschossige Geschäfts- und Wohngebäude mit Satteldächern die städtebauliche Struktur, die sich auch überwiegend in Form von 3-geschossigen Gebäuden entlang der Bahnhofstraße fortsetzt.

Als letztes Relikt des produzierenden Textilgewerbes entlang der heutigen Europastraße dominiert das 4-geschossige Flachdachgebäude der GANT den nördlichen Plangebietsabschnitt, der ansonsten aus brachliegenden Flächen, die derzeit als Parkierung genutzt werden, besteht.

5.1 Altlasten

Im Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren wurden durch die PBU Umweltengineering und Analytik GmbH, Tübingen zum einen eine orientierende Erkundung des potentiellen Altlastenstandortes der ehemaligen Fa. Ziegler (Flurstück 128/2) und zum anderen eine historische Erkundung des Altstandortes der ehemaligen Firma Lorch (Flurstück 148/4) durchgeführt.

Das Gelände der Firma Ziegler wurde hierbei in Stufe „B“ klassifiziert. Dies bedeutet, dass im Zuge von künftigen Baumaßnahmen weitere Erkundungen durchgeführt werden müssen.

Auf dem Gelände der Firma Lorch hingegen wurden im Zuge der Grundwassererkundungen (PBU-Gutachten vom 16.12.99) erhebliche LCKW-Kontaminationen im Grundwasser festgestellt. Derzeit werden weitere Boden-Luft-Untersuchungen durchgeführt, um deren Ursache und das schlussendliche Gefährdungspotenzial festzustellen.

6. Bestand unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Im Norden schließt sich jenseits der Europastraße der Zentrale Omnibusbahnhof an und im Osten jenseits der Bahnhofstraße die Post und der Bahnhof. Der südliche Abschnitt ist städtebaulich mit der anschließenden Bebauung entlang der Uhlandstraße verwoben, und im westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich die Stadthalle und das Europahaus.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

7.1 Städtebauliche Struktur

Durch die Einbeziehung des vorhandenen Gebäudekomplexes „GANT“ in das Einkaufszentrum ist es möglich, den Haupteingang dieses Projektes sehr nahe an die Innenstadt bzw. unmittelbar an den Schillerplatz heranzuführen. Gleichzeitig gelangt man über mehrere Fahrstühle im Eckbereich Europastraße/Steinenbergstraße in dieses Zentrum, das eine Verkaufsfläche von ca. 7.000 qm ermöglicht.

Auf der Höhe des Haupteinganges „GANT“ ist eine direkte Fußgänger Verbindung von der Steinenbergstraße zur Bahnhofstraße vorgesehen. Auf diese Verbindung gelangt man auch über die Johannesstraße von der Uhlandstraße aus.

Weiterhin ist die Möglichkeit geplant, aus dem Einkaufszentrum heraus über einen Steg kreuzungsfrei und mittels eines Aufzuges problemlos zum Omnibusbahnhof (ZOB) zu gelangen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes über das bestehende innerstädtische Verkehrsnetz ist gesichert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Bebauungsstruktur orientieren sich im Süden und Osten des Plangebietes an dem Gebäudebestand, der von seiner Maßstäblichkeit her überwiegend dem städtebaulichen Umfeld Bahnhofstraße/Uhlandstraße entspricht. Entlang der Europastraße und der Steinenbergstraße hingegen sieht der Bebauungsplan Gebäudestrukturen vor, die den Straßenräumen eine urbanere Prägung verleihen als bisher. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schließt im wesentlichen an die durch das Europahaus und das Schlossberghotel vorgegebene Kubatur an.

Die Festsetzungen in Bezug auf die geplante Nutzung - Kerngebiet - entsprechen dem heutigen funktionalen Bestand im Gebiet und dienen für die bisherigen Brachflächen der Zielrichtung des Plans, das Gebiet in den innerstädtischen Zusammenhang einzubeziehen. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten insgesamt und Wohnungen im Erdgeschoss basiert auf dem Ziel einer qualitativ hochwertigen, durchmischten Nutzung .

Die Festsetzung der Traufhöhen insbesondere der 2-geschossigen Gebäude berücksichtigt die vorhandene und erhaltenswerte historische Bebauungsstruktur entlang der Uhlandstraße, bei der das Kellergeschoss um 1,50 - 2m aus der Erde herausragt. Die Höhenlage der Traufe beim Projekt GANT ergibt sich aus der Architektenplanung und entspricht gegenüber der Europastraße einer 4-geschossigen Bebauung. Sie fügt sich so nahtlos in die benachbarte Bebauung Europahaus und Schlossberghotel ein.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Baustrukturen zwischen den Neubauten entlang der Europastraße und Steinenbergstraße sowie dem überwiegend historischen Gebäudebestand an der Bahnhofstraße, Uhlandstraße und Johannesstraße sind die Außenfassaden der Gebäude und die Werbeanlagen entsprechend differenziert festgesetzt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Da es sich um eine Bestandsplanung handelt, sind die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung gesichert.

7.3 Statistische Werte der Planung

Gesamtfläche	20.800m ²	2,08ha	100%
davon:			
Kerngebiet	16.200m ²	1,62ha	78%
Straßenverkehrsflächen			
½ Europastraße	1.215m ²	0,12ha	6 %
½ Steinenbergstraße	840m ²	0,08ha	4%
Johannesstraße	490m ²	0,05ha	2%
nicht anzurechnen sind:			
½ Europastraße	1.215m ²	0,12ha	6 %
½ Steinenbergstraße	840m ²	0,08ha	4%
<hr/>			
Gesamtfläche			100%

8. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Entsprechend entfallen Ausgleichsmaßnahmen nach §1a BauGB.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Kosten und Finanzierung

Der Straßenbau sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden, so dass der Stadt Nürtingen keine unmittelbaren Kosten entstehen.

9.2 Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

Nürtingen, den 02.05.2000/18.07.2000

Kruse
(Amtsleiter)