PB: 101.09-621.40/41

STADT NÜRTINGEN
Planungsamt

Bebauungsplan
"Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk"

Planbereich 101.09 in Nürtingen
Einfacher Bebauungsplan § 30 (3) BauGB
Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

vom 27.09.2010

Satzung

Inhaltsverzeichnis

A Verfahren ... 3

B Planungsgegenstand ... 3

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes ... 3
1.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans ... 3
1.2 Ziele und Zweck der Planung ... 4
2. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen ... 4
2.1 Bebauungsplanung ... 4
2.2 Flächennutzungsplanung ... 5
2.3 Regionalplanung ... 5
3. Beschreibung des Plangebietes ... 5
3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich ... 5
3.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur ... 5
3.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung ... 5
3.4 Denkmalschutz ... 6
4. Erschließung ... 7
4.1 Individualverkehr ... 7
4.2 Öffentlicher Nahverkehr ... 7
4.3 Fußgänger, Radverkehr ... 7
5. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten ... 7
5.1 Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, § 32 NatSchG-Biotope) ... 7
5.2 Altlasten ... 7
5.3 Denkmalschutz ... 8
5.4 Erdbebenzone ... 8
5.5 Weitere Fachplanungen und Gutachten ... 8
6. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange ... 8

C Planinhalt ... 9

1. Begründung der Festsetzungen ... 9
1.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
1.2 Verkehrsflächen ... 10
1.3 Nutzungsdifferenzierung ... 10
2. Städtebauliche Kenndaten ... 11
2.1 Flächenbilanz ... 11
3. Ver- und Entsorgung ... 11

D Maßnahmen zur Verwirklichung ... 11

1. Kosten und Finanzierung ... 11
2. Bodenordnende Maßnahmen ... 11

E Gesetzliche Grundlagen und Normen ... 12

A Verfahren

Der Bebauungsplan “Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ ist ein einfacher Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs. 3 BauGB nur die Art der baulichen Nutzung, sowie Verkehrsflächen festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Diese Verfahrensform kann angewandt werden, wenn – wie es hier der Fall ist – durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Außerdem wird weder die Zulässigkeit umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet, noch tangiert das Plangebiet FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für den Verlauf des Bebauungsplanverfahrens „Ortsmitte Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ bedeutet dies:

- die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs.1 BauGB) kann entfallen (§ 13 Abs.2 Nr.1 BauGB).
- eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe in § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB sowie eine Überwachung nach § 4c BauGB entfällt.

Aufstellung gemäß § 13 BauGB und Planinhalt beschlossen am 02.12.2008
Bekanntmachung Aufstellung..... 19.12.2008
Planinhalts- und Offenlegungsbeschluss..... 13.07.2010
Bekanntmachung der Offenlegung..... 06.08.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB.....16.08.2010 – 17.09.2010
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB.....09.08.2010 - 10.09.2010
Als Satzung vom Gemeinderat beschlossen am xx.11.2010
Rechtskraft durch Bekanntmachung am.....xx.11.2010

B Planungsgegenstand

1. Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans

Die Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

- die geordnete städtebauliche Entwicklung und Fassung eines bisher unbeplanten Teilbereiches am Randes der Nürtinger Innenstadt.

- Steuerung der zulässigen Nutzungsarten

1.2 Ziele und Zweck der Planung

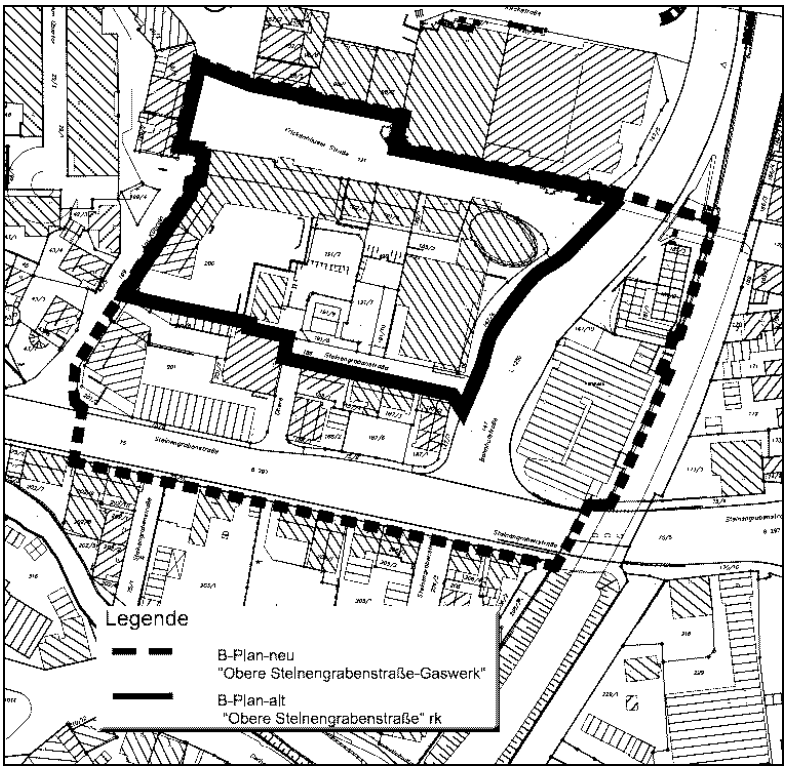
Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- gemäß § 1 Abs.5 Nr.2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen
- eine differenzierte Lenkung der Art der baulichen Nutzung zu ermöglichen.

2. Planungsgrundlagen und übergeordnete Planungen

2.1 Bebauungsplanung

Gegenwärtige Rechtsgrundlagen für die Beurteilung von Vorhaben im Plangebiet „Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk“ sind in Teilen nach § 34 BauGB, da es derzeit keinen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt. Im nördlichen Teilbereich ist seit dem 25.07.2000 der Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“ (Mörikeschule, Möriketurm und Turnhalle) rechtskräftig. Die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in diesem Überlappungsbereich bleiben auch mit diesem Bebauungsplan „Oberer Steinengrabenstraße / Gaswerk“ rechtsgültig. Es werden nur die zulässigen Nutzungsarten modifiziert.



Lage des Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“

2.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan 2000 (rechtsgültig seit 07.04.2000) ist für das Plangebiet als „GEMISCHTE BAUFLÄCHEN“ nach § 1, Abs. 1, Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist erfüllt, da

- die Ausweisung der Bauflächen als MISCHGEBIET nach § 7 BauNVO vorgesehen ist.

2.3 Regionalplanung

Im Regionalplan Stuttgart (rechtsverbindlich seit 01.03.1999) ist das Plangebiet als bestehende Siedlung und als zentraler Versorgungsbereich nachrichtlich übernommen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage, Größe und Geltungsbereich

Das Gebiet liegt im Bereich zwischen der Steinengrabenstraße, Am Kührain und Frickenhäuser Straße, sowie der Bahnlinie Stuttgart-Tübingen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 2,50 ha und wird gemäß § 9 Abs.7 BauGB durch folgende Flurstücke begrenzt:

im Norden	100, 98/5, 98/1, 98/2, 120/1, 120/3, 147/5, 147 tw., 147/9 tw.
im Osten	183 (Bahn), 5408 (Bahn)
im Süden	202/9, 202/10, 75/1, 203/1, 204, 204/1, 205/1, 205/3, 206/3, 206/4, 206/2, 208/2
im Westen	49/3, 199/3, 199/2, 199, 75 tw.

3.2 Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig überbaut, bzw. wird als Straße genutzt.

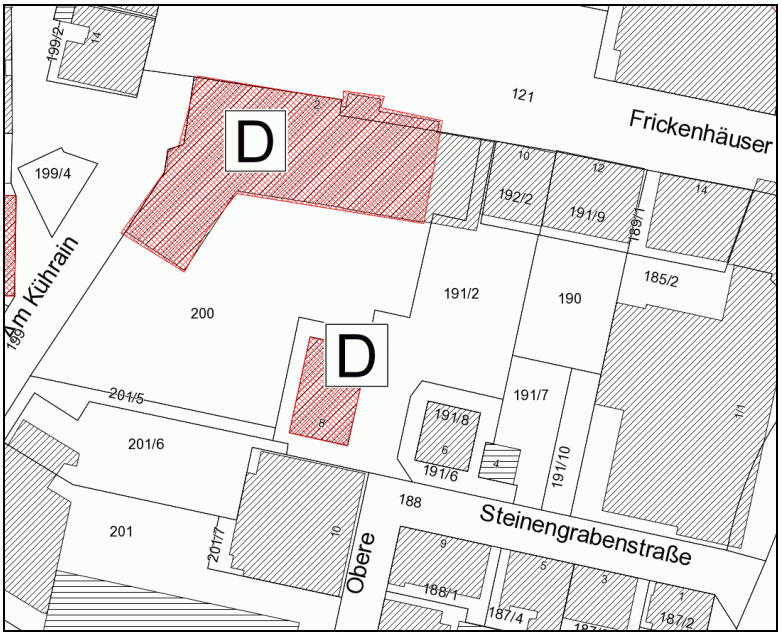
Die Nutzungen ist Kerngebietstypisch, sie reicht von einer Öffentlicher Nutzung (Mörikeschule, Kindergarten, Gymnastikhalle), über gewerbliche Nutzungen (Läden, Verwaltungen, Parkhaus, usw.) bis zum Wohnen.

3.3 Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Im Norden und Westen schließt das Plangebiet an die weitere Nürtinger Innenstadt an. Im Osten verläuft die Bahnlinie Stuttgart-Reutlingen-Tübingen und im Süden schließen sich verschiedene, gemischte Nutzungen (Wohnen, gewerbliche Nutzungen) an.

3.4 Denkmalschutz

Teile der Mörike-Schule, Frickenhäuser Straße 2, und das Gebäude Obere Steinengrabenstraße 8 stehen unter Denkmalschutz (§2 DSchG). Die Eintragung in die Denkmalliste ist 1987 erfolgt.



Die Mörikeschule besteht aus einem Schulgebäude, das sich in die fortschrittliche Schultradition der Stadt einreiht, vom Gebäude her ist sie Stadtbild prägend und mit dem Uhrentürmchen ist sie sogar zu einem Wahrzeichen der Nürtinger Stadtsilhouette geworden. Das Gebäude erfüllt deshalb sowohl wissenschaftliche (kulturgeschichtlich, architekturgeschichtlich) als auch künstlerische und heimatgeschichtliche Denkmalkriterien. An der Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Das Gebäude Obere Steinengrabenstraße 8 zeigt eine charakteristische, stark gegliederte Dachzone mit breitem, kassettiertem Traufgesims und zwei übergiebelten Dachhäusern auf den beiden Hauptseiten, sowie eine klare Gliederung der Fassade, Bogenportal mit Hausteingliederung und überwölbtem Vorraum mit verglaster, originaler Haustüre und Kachelung. Das Gebäude wurde von der Stadtgemeinde als erstes eigenständiges Kleinkinderschulgebäude in Nürtingen errichtet. Die Erhaltung des Gebäudes als frühes Beispiel einer Kinderschule liegt aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen im öffentlichen Interesse.

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist die Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart bzw. bei der Stadt Nürtingen unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – DSchG).

4. Erschließung

4.1 Individualverkehr

Durch das Gebiet läuft ein Teil des innerstädtischen Verkehrsrings auf der Steinengrabenstraße (am südlichen Rand) und auf der Bahnhofstraße.

Die Bereiche südlich der Mörikeschule werden durch eine Ringerschließung zwischen der Obere Steinengrabenstraße und der Bahnhofstraße ausreichend erschlossen.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs mit mehreren Buslinien befindet sich am Schillerplatz (ca. 100m nördlich).

Der Nürtinger Bahnhof (an der Bahnhofstraße) ist ca. 300m in nördlicher Richtung entfernt. Der Zentrale Omnibusbahnhof mit regionalen Anknüpfungen befindet sich in einer Entfernung von ca. 400m.

4.3 Fußgänger, Radverkehr

Das Plangebiet am Rand der Innenstadt ist über Radwegeverbindungen (Steinengrabenstraße und Bahnhofstraße) für den Radverkehr gut erschlossen. Die Erreichbarkeit und Durchquerbarkeit des Plangebietes für Fußgänger ist ebenfalls gut gewährleistet.

5. Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

5.1 Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, § 32 NatSchG-Biotope

Nachrichtliche Übernahmen zu Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, § 32 NatSchG-Biotope bestehen keine.

5.2 Altlasten

Im Plangebiet liegen mehrere Altstandorte, die von der Bewertungsklasse als B eingestuft werden (derzeit kein weiterer Handlungsbedarf)

Ort	Flächentyp	Flächen-Nr.	Handlungsbedarf
Obere Steinengrabenstraße 1	Altstandort	2711	B (belassen)
Bahnhofstr. 2/1-3	Altstandort	2692	B (belassen)
Ehem. Gaswerk	Altstandort	835	B (belassen nach Sanierung)

Bei zukünftig geplanten Umbaumaßnahmen im Bereich des ehem. Gaswerks sind im Vorfeld mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Bei

Grundwasserabsenkungen muss hier mit belastetem Grundwasser gerechnet werden (PAK, Ammonium, CKW).

Sollten sich Anhaltspunkte schädlicher Bodenveränderungen im Sinne des Gesetzes ergeben, ist gemäß der Mitteilungspflicht nach § 3 Abs. 1 Landesboden-schutz- und Altlastengesetz das Landratsamt Esslingen - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu informieren.

5.3 Denkmalschutz

Teile der Mörike-Schule, Frickenhäuser Straße 2, und das Gebäude Obere Steinengrabenstraße 8 (siehe B 3.4) stehen unter Denkmalschutz (§2 DSchG).

5.4 Erdbebenzone

Nach der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ von 2005 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1. Bei Neubebauungen sind einem rechnerischen Nachweis der Erdbebensicherheit als Untergrundklasse R und als Baugrundklasse B zugrunde zu legen. Die konstruktiven Vorgaben der Norm sind einzuhalten.

5.5 Weitere Fachplanungen und Gutachten

Fachplanungen und Gutachten (Hydrogeologisches Gutachten, Faunistisches Gutachten zum Vorkommen streng geschützter Arten usw.) liegen ebenfalls nicht vor, und sind auf Grund des derzeitigen Bestands und des Verfahrens nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

6. Naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange

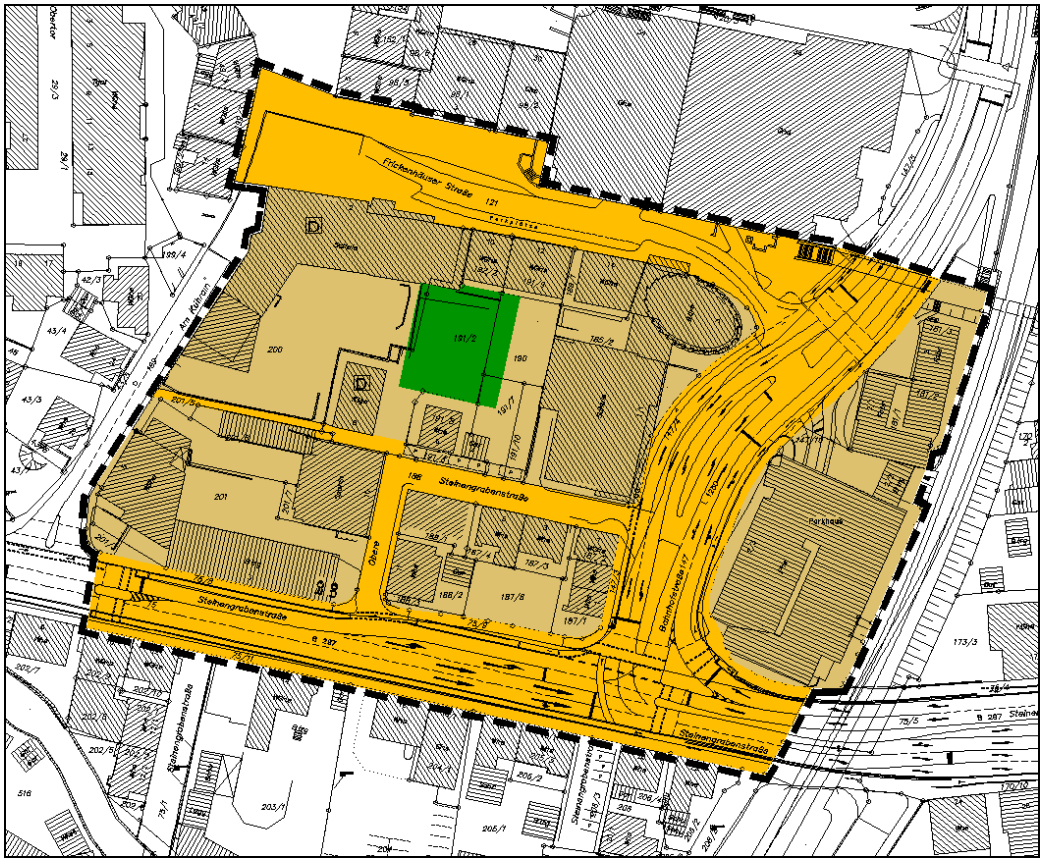
Die im Plangebiet bislang nach § 34 BauGB genehmigten Nutzungen, sowie in den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Obere Steinengrabenstraße“ sind in den geplanten Gebietsarten weiterhin zulässig. Durch die geplante Festsetzung eines Mischgebiets verändert sich deshalb der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich.

Da die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Sicherung des vorhanden Gebäudebestandes und die Schaffung von planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planbereiches ausgerichtet ist, werden weder naturschutzrechtliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB noch artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 42 BNatSchG beeinträchtigt.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Damit liegen die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

C Planinhalt



Entwurf Einfacher Bebauungsplan “Obere Steinengrabenstraße - Gaswerk ” vom 21.06.2010.

1. Begründung der Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes sowie gemäß den Darstellungen der Flächennutzungsplanung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung MISCHGEBIET gemäß § 6 BauNVO fest.

1.2 Verkehrsflächen

Die festgelegten Verkehrsflächen entsprechen dem derzeitigen Stand, Änderungen sind nicht vorgesehen.

1.3 Nutzungsdifferenzierung

Im Baugebiet sind

zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Parkhäusern und Großgaragen,

unzulässig:

7. Gartenbaubetriebe
8. Tankstellen
9. Vergnügungsstätten aller Art

Die Nutzungsmischung entspricht dem vorhandenen typischen kerngebietsnahen Mischgebiet. Ein Schwerpunkt im Plangebiet ist die Mörikeschule mit Sporthalle. Dieser innerstädtische Schulstandort soll gestärkt und gefestigt werden.

Die besondere Qualität der Nürtinger Innenstadt, die sich aus der Mischung von Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kulturellen, sozialen und schulischen Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibler und tragfähiger sondern beugt auch Tendenzen der Verwahrlosung und sozialen Brennpunkten vor, die in anderen Städten oftmals in Randlagen entstehen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist insbesondere auf Grund der direkten Nähe der Mörikeschule und weiterer Ausbildungsstandorte erforderlich. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten verfolgt auch das Ziel, den in diesem Bereich beginnenden Downgrading- Effekt zu verhindern.

Zu den Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a ff BauNVO zählen in erster Linie: Spielhallen, Spielkasinos, Wettbüros, Spielbanken, Diskotheken, Varietes, Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Kinos.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach einer Rechtsprechung des BVerwG diejenigen Vergnügungsstätten, die "als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen". Bei diesen Vergnügungsstätten ist aufgrund der Öffnungszeiten und des Publikumsverkehrs von erheblichen Störungen auf das Wohnen und die angrenzende Schulnutzung auszugehen. Diese sind in Kerngebieten (MK) allgemein und in überwiegend gewerblich geprägten Mischgebieten (MI) nur ausnahmsweise zulässig. nach der Rechtsprechung gelten Spielhallen mit einer Nutzfläche von mehr als 100 qm als kerngebietstypisch.

Die Ansiedlungsmöglichkeit derartiger Betriebe ist im Umfeld der Innenstadt ausreichend gesichert. Daher begründet sich die Steuerung der Vergnügungsstätten im Bereich dieses Bebauungsplans durch die Festsetzung „unzulässige“ Nutzungsart, ein nicht zulässiger kompletter Ausschluss dieser Nutzungsart in der Innenstadt ist damit nicht gegeben.

2. Städtebauliche Kenndaten

2.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 25.100 m²	(2,51 ha)
Davon:		
Mischgebiet	ca. 13.700 m²	(1,37 ha)
Grünfläche	ca. 700 m²	(0,07 ha)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 10.700 m²	(1,07 ha)

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Gas, Strom und Wasser sowie die Abwasserentsorgung ist über die vorhandenen Leitungs- und Kanalsysteme gesichert.

D Maßnahmen zur Verwirklichung

1. Kosten und Finanzierung

Der Stadt entstehen – außer den Planungskosten - keine Kosten zur Durchführung der Maßnahme.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

E Gesetzliche Grundlagen und Normen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bekanntmachung 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts -Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bekannt gemacht am 29.07.2009 (BGBl. I 2009, Nr. 51, S. 2542-2579), gültig ab 01.03.2010
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.2.2010 (BGBl I 2010, 94)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) in der Neufassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357), Berichtigung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416)

Nürtingen, den 27.09.2010

J. Rinn
Planungsamt Stadt Nürtingen

Michael Paak
Stellv. Amtsleiter Planungsamt Nürtingen