

BEBAUUNGSPLAN 'BLOCKTURM/FARRENSTRASSE' (PB04.10)**BEGRÜNDUNG****1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Seit mehreren Jahren hat die Kreissparkasse Nürtingen die Absicht, aufgrund funktionaler und organisatorischer Erfordernisse ihr Gebäude umzugestalten und ihre Räumlichkeiten zu erweitern. Aus diesem Grunde trat sie mit der Bitte an die Stadt heran, für diesen Teil der alten Kernstadt Nürtingens einen Bebauungsplan aufzustellen. Darüber hinaus haben sich als Folge von Gebäudeabbrüchen im Bereich Farren- und Strohstraße Zustände entwickelt, die im Zentrum eines Stadtkerns nicht vertretbar sind. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Erweiterung der Kreissparkasse Nürtingen und einer sonstigen Neuordnung des Areals geschaffen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: Flst.40/3 (Kirchstraße), 100 (Schillerplatz)

im Osten: Flst.121 (Frickenhäuser Straße), 200 (Mörikeschule), 201/5, 201/6, 201, 201/3, 75/8, 75 (B297 Steinengrabenstraße) und 75/11 teilweise.

im Süden: Flst.202/9 (Steinengrabenstraße 10), 202/7 (Steinengrabenstraße 8), 75/2, 50 (Steinengrabenstraße 6), 54 (Steinengrabenstraße 2) und 442/2 (Gerberstraße).

im Westen: Flst.51/7 (Strohstraße 2), 51/8 (Strohstraße 4), 51/9 (Strohstraße 6), 43/8 (Strohstraße 8), 44/1 (Brunnsteige 13), 44/3 (Brunnsteige 15), 44 (Traubenstraße), 44/5 (Traubenstraße 4), 44/6 (Traubenstraße 6), 44/7 (Traubenstraße 8), 52/5, 52/7, 52/6, 52/1 (Brunnsteige 23), 29/4 Brunnsteige teilweise) und 192 (Alleenstraße).

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Plangebiet gibt es keine Festsetzung älterer Bebauungspläne. Allerdings wird das Plangebiet vom 'Sanierungsgebiet Blockturm' überlagert, dessen Satzung seit dem 15.01.1987 rechtskräftig ist.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca.1,6ha. Topographisch handelt es sich um ein südexponierten Hang mit einem max. Höhenunterschied von ca.10m.

Im Norden des Gebietes, zwischen der Stroh- und Farrenstraße, befindet sich im Gebäude Kirchstr.16 derzeit die Kreissparkasse Nürtingen. Die

südlich hieran anschließenden Gebäude Strohstr.3, 5, 7 und 9 wurden bereits von der Kreissparkasse erworben. Bei dem Gebäude Strohstraße 9 handelt es sich um ein Kulturdenkmal.

Im Nordosten bildet die Blockrandbebauung Schillerplatz 2-4 und Am Kührain 12, 14 und 16 die Begrenzung zum Schillerplatz. Die Erdgeschosse dieser Gebäude werden von einem Cafe und ansonsten von Einzelhandelsgeschäften genutzt.

Die Farrenstraße sowie die direkt hieran anschließenden Flächen und Gebäude liegen im Bereich, wo ehemals die mittelalterliche Stadtbefestigung Nürtingens verlief. So finden sich hier an den Gebäuden Am Kührain 2, 6 und 8 noch denkmalgeschützte Reste der äußeren Grabenmauer bzw. am Gebäude Farrenstr.7 Reste der ehemaligen Zwingermauer, die Elemente dieser Stadtbefestigung waren. Der Verlauf der alten Stadtbefestigung ist auch weiter im Süden noch sehr gut ablesbar: Der unter Denkmalschutz stehende Blockturm und die an ihn anschließenden Mauerteile sind die letzten Reste der ehemaligen Wehrmauer des mittelalterlichen Nürtingens. Die westlich des Blockturms anschließende Bebauung weist noch einen großen Bestand an historisch wertvollen Gebäuden auf. Neben dem Blockturm stehen die Gebäude Brunnsteige 25, Strohstr.15, 17, 19 und 23 sowie die Turmstr.8 unter Denkmalschutz. Auch die der ehemaligen Stadtbefestigung vorgelagerten Gebäude Am Kührain 20, 24 und 26 sind denkmalgeschützt.

5. BESTAND UND PLANUNGEN UNMITTELBAR AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt mitten im südlichen Bereich der historischen Kernstadt Nürtingens. Westlich verläuft die beiderseits mit Geschäftshäusern angebaute Brunnsteige, über die man Marktplatz und Fußgängerzone erreicht. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Fußgängerzone, die sich nach Osten hin zum Schillerplatz als einen der zentralen Punkte städtischen Lebens öffnet. Im Osten, an der Straße Am Kührain, liegen eine Grundschule und ein Geschäftshaus, das mehrere Einzelhandelsgeschäfte beherbergt. Südlich begrenzt die Steinengrabenstraße, ein Teilabschnitt des Innenstadtringes, das Plangebiet.

6. EINFÜGEN IN VORBEREITENDE PLANUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft entwickelt, der für den gesamten Kernstadtbereich gemischte Bauflächen ausweist. Auch der Flächennutzungsplan 1990/2000, der sich gerade in der Aufstellung befindet, wird diese Aussage übernehmen.

In den Jahren 1981/82 wurde für die Innenstadt Nürtingens ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und durch den Gemeinderat als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen. Nach diesem soll in der Innenstadt neben den erforderlichen Funktionen für Handel und Dienstleistungen das Wohnen besonders gefördert werden. Der Inhalt des Bebauungsplanes entspricht in weiten Teilen diesem Rahmenplan.

7. BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

7.1. ERSCHLIESSUNG

Der wesentliche Teil der Erschließung erfolgt durch eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über den südlichen Kührain, der dementsprechend hinsichtlich des künftigen Zweirichtungsverkehrs baulich umgestaltet werden muß. Die Tiefgarage selbst sollte neben dem für die Neubauten erforderlichen Stellplatzbedarf weitere Stellplätze für die Umgebungsbebauung aufnehmen.

Die Tatsache, daß künftige Neubauprojekte, insbesondere das der Kreissparkasse, über die Tiefgarage erschlossen werden, ermöglicht es, die Farrenstraße zum Fußgängerbereich zu erklären. Diese erweitert sich im Süden, auf Höhe der Traubenstraße, zu einem rundum von Geschäftsbauten gefaßten städtischen Platz und erhält in Ostwestrichtung sowohl schmalere Durchlässe zum Kührain als auch zur Strohstraße. Für Gebäude, die aus technischen oder organisatorischen Gründen nicht über die Tiefgarage erschlossen werden können, wird damit eine Anlieferungsmöglichkeit über die Fußgängerbereiche - auch höhenmäßig - offen gehalten.

Die Erschließung der Blockrandbebauung am Schillerplatz wird unverändert beibehalten.

Entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates bleiben Stroh- und Traubenstraße für den Fahrverkehr offen und werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Eine besondere Vorgabe für die Einteilung dieser Verkehrsflächen (Parken, Fußgänger ect.) wird im Bebauungsplan nicht gemacht, um sich künftigen Erfordernissen flexibel anpassen zu können.

Im Bereich der Mörikeschule ist im Übergang der Straßen Am Kührain und Frickenhäuser Straße ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Damit wird die Geschwindigkeit des weiterhin erforderlichen Fahrverkehrs im Umfeld der Schule auf ein Minimum reduziert.

Der Bebauungsplan sieht ein weitestgehendes Verbot von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen vor. Aufgrund der historischen Entwicklung sind die größten Teile des dicht bebauten Stadtkernes von ihrer Anlage her nicht für den heutigen Individualverkehr geeignet. Außerdem sprechen gestalterische Anforderungen an die Umgebungsbebauung des historischen Blockturms in vielen Fällen dagegen, die Erdgeschoßzonen der Gebäude durch die nachträglichen Einbau von Garagen zu verändern. Der Stellplatznachweis für diese Bebauung kann in privaten oder städtischen Parkieranlagen - auch außerhalb des Plangebietes - mittels Einmietung und/oder Kauf erbracht werden.

In Fällen, wo die vorher aufgezählten Nachteile nicht bestehen und auch sonst aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen keine Bedenken geltend gemacht werden müssen, kann von dem vorher begründeten, generellen Stellplatzverbot ausnahmsweise abgewichen werden. Beispielsweise kann es in bestimmten Teilen des Gebietes sinnvoll sein, die Erdgeschoßzonen der Häuser zum Stellplatznachweis heranzuziehen. Dabei ist aber die Reduzierung auf nur eine Garagenzufahrt pro Gebäude vorgesehen.

Wie weiter unten noch ausgeführt werden wird, ist die Hervorhebung des historischen Kleinods Blockturm beabsichtigt. Insofern soll der kleine, öffentliche Parkplatz südlich des Blockturmes bei Ersatz durch Längsparker an der Steinengrabenstraße aufgegeben werden. Längs der historischen Wehrmauer werden künftig Fußwege eine Verbindung über die Strohstraße zum Fußgängerbereich Kirchstraße sichern. Der Großteil der hier entfallenden Parkplätze wird durch die Erstellung von Längsparkplätzen an der Steinengrabenstraße ersetzt. Außerdem wird das Parkplatzangebot insgesamt mit der vorgesehenen neuen Tiefgarage ausgeweitet.

7.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Städtebaulich konzeptionell stellt das Plangebiet hohe Anforderungen: Ein Großprojekt wie das der Kreissparkasse muß mit den Strukturen und der kleinteiligen Bebauung der historischen Kernstadt Nürtingens in Einklang gebracht werden. So beschränkt sich das eigentliche Kreissparkassenprojekt entgegen früherer planerischer Vorstellungen nunmehr auf das Areal zwischen Strohstraße und Farrenstraße, wobei das Kulturdenkmal Strohstr.9 einbezogen werden soll.

Die Farrenstraße, in der heute noch der Grabenverlauf der mittelalterlichen Stadtbefestigung erkennbar ist, bleibt erhalten und wird im Osten von einer zeilenartigen Bebauung gefaßt, die den Verlauf der ehemaligen Zwinger bzw. äußeren Grabenmauer aufnimmt. Der Querbau am südlichen Ende dieser Zeilenbebauung bedingt, daß sich zwischen Farrenstraße, Schillerplatz und Kührain ein in sich abgeschlossener Block ergibt. Der Abbruch des Gebäudes Am Kührain 16 ist aus erschließungstechnischen Gründen zwingend.

Südlich wird die Farrenstraße zu einem Platz aufgeweitet, der mittels zweier neuer Gebäude in Ergänzung zum Haus Strohstr. 11 nach Süden gefaßt wird.

Die historischen Strukturen um den Blockturm - insbesondere die Kulturdenkmale - werden planerisch festgeschrieben. Ausnahmen sind das Gebäude Am Kührain 28, welches ersatzlos entfallen soll, und den historisch wertvollen Blockturm entsprechend seiner Bedeutung wieder freizustellen und damit erfahrbar zu machen, so wie das Gebäude Turmstr.2, dessen Substanz wohl seinen Abbruch erforderlich machen wird.

Die Architektur aller Neubauprojekte wird sich an der Umgebungsbebauung orientieren: Obgleich die künftige Kreissparkasse angesichts ihrer aus räumlichen und funktionalen Erfordernissen bedingten Dimension auch weiterhin eine Sonderstellung einnehmen wird, werden Fassadengestaltung, Gebäuderücksprünge bzw. Zwischenbauten und auch die Gestaltung der Dachlandschaft mit geneigten Dachflächen einen architektonischen Bezug zur Umgebungsbebauung herstellen. Die übrigen Neubauten orientieren sich ebenfalls an der Kleinteiligkeit der Umgebungsbebauung und werden Satteldächer erhalten.

7.3. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Der historische Altstadtbereich Nürtingens hat mit seinen vielfältigen Funktionen die Bedeutung des Mittelzentrums Nürtingens zu allen Zeiten ganz wesentlich geprägt und muß diese Funktionen im Interesse der Zentralität der Stadt auch in Zukunft wahrnehmen. Das Wohnen hatte daneben immer eine wichtige Bedeutung und soll diese weiterhin behalten.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung dienen dem Ziel, die gewollte Mischung der verschiedenen Funktionen zeitgerecht aufeinander abzustimmen.

Für das nördliche Plangebiet mit dem Großprojekt der Kreissparkasse und dem Baublock zwischen Farrenstraße, Schillerplatz und Am Kührain wird die Festsetzung Kerngebiet getroffen. Damit können alle für die Funktion eines Mittelszentrums notwendigen Nutzungen hier ausgeübt werden. Ausgeschlossen werden nur Tankstellen jeglicher Art, da ein Individualverkehr in der Innenstadt unerwünscht ist und insofern weitestgehend minimiert werden soll, sowie Vergnügungsstätten, um einen Verdrängungseffekt gegenüber Einzelhandelsgeschäften und Störwirkungen auf die gewünschte Wohnnutzung zu verhindern. Allerdings wird entsprechend der besonderen Bedeutung des Wohnens in der Innenstadt Nürtingen die Zulässigkeit von Wohnungen ausgeweitet. Die Festsetzung eines Kerngebietes entspricht auch den Erfordernissen zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung: In der historischen Kernstadt sind die Baugrundstücke oftmals vollständig überbaut. Den Gebäuden zugeordnete Freiflächen sind die absolute Ausnahme. Entsprechend diesen Gegebenheiten wird auch in diesem Bebauungsplan für das betroffene Areal eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Auf die Bestimmung einer maximalen Geschößzahl bzw. Geschößflächenzahl wurde verzichtet. Stattdessen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen abschließend bestimmt.

Die geplante Bebauung für den Neubau der Kreissparkasse sowie der sich anschließenden Geschäftsbauten ist aus einem Architektenwettbewerb unter Beachtung der städtebaulichen und historischen Gesamtsituation hervorgegangen. Der Planungsträger ist der Meinung, daß die beabsichtigte Dimensionierung der Neubauten angesichts ihrer Lokalisierung in der Innenstadt nicht nur vertretbar, sondern angesichts der Flächenknappheit sogar wünschenswert ist. Insofern wird die mögliche Unterschreitung der gemäß LBO-BW vorgeschriebenen Abstandsflächen in Akzeptanz des historischen Stadtgrundrisses hingenommen. Dies ist vertretbar, da in den relevanten Gebäuden fast ausschließlich Büro- und Geschäftsnutzungen vorgesehen sind.

Die Festsetzung eines Kerngebietes und der damit zulässigen Nutzung würde im südlichen Plangebiet angesichts der vorhandenen baulichen Strukturen zu Problemen führen. Der Bebauungsplan setzt daher hier als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet fest. Damit wird der Wohnfunktion mehr Bedeutung zuerkannt. Aus der Kategorie der Nutzungen werden hier ausgeschlossen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Allgemeinen. Allerdings können hier, was das Maß der baulichen Nutzung/ die Grundflächenzahl angeht, die Obergrenzen des §17 BauNVO für Mischgebiete nicht eingehalten werden. Der Grund hierfür ist in den baulichen und grundstücksmäßigen Gegebenheiten der historischen Bebauung zu suchen. Es wird hier auf die Überschreitungsmöglichkeit der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung aus besonderen städtebaulichen Gründen zurückgegriffen.

7.4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. §73 LBO

Zur Erhaltung und Aufwertung des baugeschichtlich und kulturell bedeutsamen Ortsbildes sind besondere gestalterische Festsetzungen notwendig. Mit Blick auf eine harmonische Gestaltung der gesamten Kernstadt geschieht dies in Anlehnung an den einfachen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Schloßberg, der für den überwiegenden Teil der Kernstadt die Gestaltungsfragen regeln wird.

- Erweiterte Genehmigungspflicht:

Unter dem Gesichtspunkt, daß die meisten materiellen baurechtlichen Vorschriften 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 diesbezüglich ist so auszulegen, daß neu entworfene Stechschilder sehr wohl modernen Charakter haben können, 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 Farbklebpläne 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.

7.5. VERSORGUNG MIT STROM, GAS UND WASSER:

Aufgrund seiner innerörtlichen Lage ist die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser gesichert. Allerdings machen es die Neuplanungen, insbesondere die Tiefgaragenplanung, erforderlich, Versorgungsleitungen angepaßt an diese Projekte umzuplanen. Es ist nicht auszuschließen, daß Versorgungsleitungen im Bereich der unterbauten, öffentlichen Verkehrsflächen durch die geplante Tiefgarage geführt werden müssen.

7.6. ENTSORGUNG VOM ABWASSER

Für die Entsorgung des Abwassers gilt das oben unter Punkt 7.5. genannte sinngemäß. Darüberhinaus wird ein existierender, zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Am Kührain 20 und 24 verlaufender Abwasserkanal vorsorglich durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Nürtingen geschützt.

7.7. STATISTISCHE WERTE DER PLANUNG

Bruttobaufläche	1ha57a00m ² /100%
Verkehrsfläche	75a00m ² / 48%
davon	
- Äußere Erschließung	27a70m ² /17,5%
- Verkehrsber. Bereich	30a40m ² /19,5%
- Fußgängerbereich	16a90m ² /11,0%
Grünfläche	4a60m ² / 3%
Nettobaufläche	77a40m ² / 49%
davon	
- MK-Gebiet	42a05m ² /26,5%
- MI-Gebiet	35a35m ² /22,5%

8. UMWELTSCHUTZ UND UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Charakter des Plangebietes 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.

9. SONDERPROBLEME

9.1. BEFREIUNGEN VON DEN FESTSETZUNGEN GEM. §73 LBO

Der vorliegende Bebauungsplan enthält entsprechend dem einfachen Bebauungsplan Schloßberg, der Gestaltungsfragen für den überwiegenden Teil der Kernstadt regelt, enge, die Gestaltung betreffende Festsetzungen. Im Einzelfall ist es denkbar - und im Interesse einer Weiterentwicklung der Baukultur manchmal sogar wünschenswert - daß auch solche Objekte zugelassen werden, die den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht in allem entsprechen, z.B. wenn 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 in allen derartigen Regelungen an der notwendigen Eindeutigkeit fehlen würde. In solchen oben beschriebenen Situationen ist künftig im Einzelfall zu entscheiden, ob Befreiungen von den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden können. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf das Neubauprojekt der Kreissparkasse Nürtingen. Diese ist aufgrund ihrer erforderlichen Dimensionierung und ihrer funktionalen Erfordernisse als städtebaulich wirksames Einzelprojekt zu betrachten.

9.2. LÄRMSCHUTZ

Im Süden des Plangebietes verläuft die stark befahrene Steinengrabenstraße als Teilstück der B297. Die Lärmimmissionen für die angrenzenden Baugebiete liegen über den Orientierungswerten für die städtebauliche Planung nach DIN 18005. Da aufgrund der Enge der innerstädtischen Lage sowie aus Gestaltungsgründen Lärmschutzwände oder wälle nicht realisiert werden können, müssen für die Gebäude in den betroffenen Baugebieten passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. (Auf die Anlage 1, DEKRA Prognose von Schallimmissionen vom 10.07.1997, wird hingewiesen.)

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER PLANUNGEN

Aus bereits weiter oben beschriebenen Sachverhalten sind dem Plangebiet Belange des Denkmalschutzes berührt. Die beabsichtigte bauliche Nutzung im nördlichen Plangebiet, insbesondere das Erfordernis des Stellplatznachweises für die Neubauprojekte in einer Tiefgarage, macht eine Erhaltung der bis dahin denkmalgeschützten Mauerreste der alten Stadtbefestigung an den Gebäuden Am Kührain 2, 6 und 8 sowie Farrenstr.7 unmöglich. Alle anderen Kulturdenkmale, mit Ausnahme des Gebäudes Turmstr.2 (Begründung siehe oben), werden als solche in den Bebauungsplan übernommen und planerisch festgeschrieben.

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

11.1. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Erstellung der Hochbauprojekte und insbesondere der zweigeschossigen Tiefgarage macht umfangreiche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen und in das Netz der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen notwendig. Die Kosten für die durch die privaten Baumaßnahmen erforderlichen Leitungsverlegungen sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen sind die öffentlichen Verkehrsflächen wiederherzustellen. Dabei sind die Kosten der Wiederherstellung entsprechend der heutigen Qualität der öffentlichen Flächen ebenfalls vom jeweiligen Verursacher zu tragen. Dagegen sind Mehrkosten aufgrund höherer Qualitätsansprüche von seiten der Stadt aufzubringen. Die Kosten für den Vollausbau der öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt werden sich auf ca. 1.500.000 DM belaufen, der Anteil der von der Stadt zu übernehmenden Kosten wird bei 60% der Gesamtkosten liegen. Darüberhinaus müssen für den Umbau der Einmündung Am Kührain/Steinengrabenstraße ca. 120.000 DM aufgebracht werden.

11.2 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist eine Bodenordnung bzw. der Abschluß privatrechtlicher Verträge notwendig.

Nürtingen, den 28.06.1995/2.3.1998


Kruse
Amtsleiter

Anlage 1