

STADT NÜRTINGEN

PLANUNGSAMT

**Bebauungsplan "Obere Steinengrabenstraße"
im Planbereich 04.12 in Nürtingen**

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Nürtingen hat im November 1998 einen Realisierungswettbewerb „Mehrzweckhalle Mörikeschule“ ausgelobt. Hiermit sollte für den südöstlichen Stadteingang eine stadträumlich markante Gebäudestruktur entwickelt werden. Das geplante Gebäude soll genutzt werden durch eine Mehrzweckhalle sowie 6 Klassenräume, alle der ebenfalls im Plangebiet gelegenen Mörikeschule zugeordnet. Zusätzlich soll an der Einmündung Frickenhäuser Straße / Bahnhofstraße ein baulich mit der Mehrzweckhalle verbundenes mehrgeschossiges Gebäude mit Büronutzungen entstehen.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Neubauten und die umgebende Bebauung zu bilden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Obere Steinengrabenstraße" wird umgrenzt durch folgende Flurstücke:

- im Norden: 100, 98/5, 98/1, 98/2, 120/1, 120/3 und 147/5
- im Osten: 147 (Bahnhofstraße)
- im Süden: 147/3, 187/2, 187/3, 187/4, 188/1, 188, Obere Steinengrabenstraße, teilweise, 210/7, 201/6 und 201/5
- Im Westen: 199 (Am Kührain), 199/2, 199/3 und 49/3

3. Einfügung in vorbereitende Planungen

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2000 der Verwaltungsgemeinschaft Nürtingen als gemischte Baufläche ausgewiesen, so dass der Bebauungsplan „Obere Steinengrabenstraße“ aus dem Flächennutzungsplan 2000 entwickelt wird.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

- keine -

5. Bestand

5.1 Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das etwa 1,1ha große Plangebiet ist entlang der Frickenhäuser Straße vollständig mit der Mörikeschule und anderen mischgenutzten Gebäuden bebaut. Die Teilfläche entlang der Bahnhofstraße hingegen liegt brach, bzw. wird heute als Parkierungsfläche genutzt.

An der Oberen Steinengrabenstraße befinden sich ein Wohngebäude und das Gebäude des Mörike-Kindergartens, sowie einige Garagen im privaten und städtischen Besitz.

Der größte Höhenunterschied des gleichmäßig von Norden nach Süden geneigten Geländes beträgt etwa 10m.

5.2 Bestand unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Nürtinger Innenstadtrings und ist somit allseitig von baulichem Bestand mit unterschiedlicher Ausprägung umgeben, wie z. B. Wohn- und Geschäftsgebäude, Verwaltungen, Banken, Arztpraxen usw. und das Parkhaus Gasfabrik.

6. Planung

6.1 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Das bestehende Erschließungssystem wird nicht geändert. Somit erfolgt die Zufahrt zu den geplanten Tiefgaragenplätzen für die Mehrzweckhalle und das Bürogebäude von der Steinengrabenstraße aus. Die Einengung auf der Nordseite der Oberen Steinengrabenstraße durch den Klassentrakt der Mehrzweckhalle beeinträchtigt den fließenden Verkehr nicht, da nach Herausrücken der Baufläche um 1,20 m in den Straßenraum der Oberen Steinengrabenstraße eine lichte Breite von 6,50 m noch vorhanden ist.

Die bestehende bauliche Struktur soll gleichfalls erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzungen im Bereich des Neubaukomplexes entsprechen der Planung aus dem Architektenwettbewerb. Hieraus ergibt sich auch eine geringfügige und nicht schädliche Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche in der Frickenhäuser Straße sowie in der Bahnhofstraße, un zwar ragt der Klassentrakt der Mehrzweckhalle im Obergeschoss in einer Tiefe von 2 m bei einer lichten Höhe von 3,50 m über den Gehsteig in den Straßenraum der Frickenhäuser Straße hinein. Im Eckbereich Bahnhofstraße/Obere Steinengrabenstraße befindet sich derselbe Gebäudetrakt in einer Höhe von 7,50 m über dem Geh-/Radweg der Bahnhofstraße.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsfläche folgt dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Dichte im Stadtzentrum auch bei Neubauten künftig zu ermöglichen. Es wird hier der § 6 Abs. 4 der Landesbauordnung zugrunde gelegt, der geringere Bautiefen der Abstandsflächen zulässt, wenn in überwiegend bebauten Gebieten die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere örtliche Verhältnisse dies erfordern. Diese Besonderheit ist eindeutig auf der Nordseite der Oberen Steinengrabenstraße durch den Neubau des Obergeschosses der Mehrzweckhalle Mörikeschule gegeben.

Die Gebäude Obere Steinengrabenstraße 8 und Frickenhäuser Straße 2 (Mörikeschule) sind Kulturdenkmale (§ 2 Denkmalschutzgesetz, in Verbindung mit § 8 und 15 Denkmalschutzgesetz). Um die historische Erschließung des Schulhofes, von der Straße Am Kührain aus, sowie das bestehende denkmalgeschützte Schulgebäude weiterhin erlebbar zu machen,

wird der mögliche Erweiterungsbau südlich der Mörikeschule in einem deutlichen Abstand abgesetzt. Aus Rücksichtnahme auf dieses denkmalgeschützte Gebäude wird hier die geschlossene Bauweise aufgegeben, die sonst als mögliche Verdichtung in diesem Kerngebiet entlang der Frickenhäuser Straße und der Bahnhofstraße angestrebt wird.

6.2 Altlasten

Auf dem Flurstück 191/9 - Frickenhäuser Straße 12 – fand seit Mitte der 20er Jahre gewerbliche Nutzung statt. Nach den Ergebnissen der historischen Erhebung des Landkreises Esslingen durch die PBU Umweltengineering und Analytik GmbH, Tübingen handelte es sich hierbei zunächst um eine mechanische Werkstätte, später um einen Betrieb zur Herstellung von chemischen Spezialerzeugnissen. Zu letzterem existieren jedoch keinerlei Unterlagen. Das Gebäude wurde 1966 schließlich zum Wohn- und Geschäftshaus umgebaut.

Der Standort ist in Stufe B vorklassifiziert worden, weshalb ein entsprechender Hinweis in die Planfassung aufgenommen worden ist.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet ist vollständig gegeben. Die in der Oberen Steinengrabenstraße und in der Frickenhäuser Straße vorgesehenen Sanierungsarbeiten an der Kanalisation sowie Gas- und Wasserleitungserneuerungsarbeiten der Stadtwerke hängen nicht ursächlich mit den geplanten Neubauten der Mehrzweckhalle „Mörikeschule“ und dem Bürogebäude zusammen und sind somit keine kostenverursachenden Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes und finden keinen Niederschlag in diese Begründung unter Punkt 8.1 „Kosten und Finanzierung“ zur Umsetzung des Bebauungsplanes.

6.4 Statistische Werte der Planung

Gesamtfläche		11.000qm	100%
davon	Kerngebiet	6.260qm	57%
	Private Grünfläche	650qm	6%
Straßenverkehrsflächen:			
	Bahnhofstraße	525qm	4%
	½ Frickenhäuser Straße	1.500qm	14 %
	½ Obere Steinengrabenstraße	235qm	2 %
	Fußweg	100qm	1 %
nicht anrechenbar:			
	½ Frickenhäuser Straße	1.500qm	14 %
	½ Obere Steinengrabenstraße	235qm	2 %
ergibt:			100 %

7. Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind durch den Bebauungsplan nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich im nahezu vollständig bebauten Innenbereich. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, § 8a BNatschG ist daher nicht anzuwenden.

Nürtingen, den 02. Mai 2000 / 26.06.2000

Kruse
(Amtsleiter)