Stadt Nürtingen
Planungsamt

Begründung

zum

Bebauungsplan 1. Änderung "Rathaus - Brunnsteige" im Planbereich 04.09 in Nürtingen.

1. Erfordernis und Ziele der Planung.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Rathaus - Brunnsteige" wird erforderlich, weil der derzeitige rechtsverbindliche Bebauungsplan "Rathaus - Brunnsteige" nicht mehr den heutigen städtebaulichen Erfordernissen und den Erkenntnissen des Denkmalschutzes entspricht. Dabei sind die Ziele der Planung in folgenden Maßnahmen zu sehen:

Ausweisung von Flächen für Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, d.h. Rathauserweiterungsbau.

Festsetzung einer Stadtbücherei sowie einer Seniorenbegegnungsstätte.

Reduzierung der ursprünglich geplanten Verkehrsflächen bei Einrichtung einer öffentlichen Tiefgarage.

Erhalt der städtebaulichen Stukturen der historischen Altstadt und des Charakters für Handel, Wirtschaft, Verwaltung und Wohnen im Altstadtbereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden durch das Gebäude Apothekerstraße 1, den O.W. 3 teilweise (Apothekerstraße), das Gebäude Apothekerstraße 2, die Gebäude Marktstraße 4 und 2 sowie dem O.W. 8 teilweise (Brunnsteige);
- im Osten durch die Gebäude Brunnsteige 13 und 15, den O.W. 71 teilweise (Traubenstraße), das Gebäude Traubenstraße 2, die Gebäude Brunnsteige 17, 19, 21 und 23, den O.W. 22 teilweise (Turmstraße), das Gebäude Brunnsteige 25 und das Flst. 75 teilweise (Steinengrabenstraße/B 297);

./.

- im Süden durch den Ortsweg 24/1 teilweise (Gerberstraße), die Gebäude Alleenstraße 1, 3, 5 und 7, die Flst. 58, 56 und 57 (Gebäude 9 Alleenstraße), das Flst. 538 (Metzinger Straße/B 313), die Gebäude Alleenstraße 11 und 13, das Flst. 111 teilweise (Steinachstraße), das Gebäude Alleenstraße 15;
- im Westen durch das Flst. 192 teilweise, 27 teilweise, 192 teilweise (Alleenstraße/B 297 und B 313), den O.W. 29 (Mönchstraße), das Gebäude Mönchstraße 16, die Gebäude Rathausstraße 6, 4 und 2, die Gebäude Marktstraße 9 a und 9 sowie das Flst. 29 teilweise (Marktstraße).

3. Bestehende Rechtsverhältnisse.

Für dieses Gebiet besteht der Bebauungsplan "Rathaus - Brunnsteige", der seit 11.10.1976 rechtsverbindlich ist.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

Das Gebiet liegt im Süden der Altstadt und umfaßt mit seinem Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1,2 ha bei einem Höhenunterschied eines Südhanges von 10 m.

Bei den Gebäuden Marktstraße 5 und 7 (Rieger'sches Haus und Rathaus) handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 12 DSchG (d.h. eingetragen im Denkmalbuch), bei den Gebäuden Brunnsteige 10, 12 und 14, Rathausstraße 7, Pflugstraße 1, 1 a und 5 sowie Mönchstraße 1 - 7 handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG (Liste vom Landesdenkmalamt über Gebäude, die möglicherweise allgemeine Kulturdenkmale sein können). Die Gebäude Marktstraße 1 und 3, Brunnsteige 12 und 14, Mönchstraße 1- 7 sowie 12 - 14 a und das Gebäude Pflugstraße 5 sind als Geschäfts- und Wohnhäuser genutzt. Die Gebäude Rathausstraße 1 - 5 und Mönchstraße 5 - 7 sowie Pflugstraße 3 sind reine Wohngebäude. Bei dem Gebäudekomplex Pflugstraße 1 und 1 a handelt es sich um eine ehemalige Brauerei mit Gastwirtschaft und Saalanbau, der seit längerer Zeit bereits ungenutzt dasteht.

5. Planung unmittelbar außerhalb des Planungsbereiches.

Dieser Bebauungsplan 1. Änderung "Rathaus - Brunnsteige" liegt mitten im Innenstadtbereich und grenzt östlich an das Sanierungsgebiet "Schloßberg" mit seinen Wohn- und Geschäftsgebäuden an. Unmittelbar im Norden, Osten und Süden dieses Bebauungsplanes sind die vorhandenen Strukturen eines Kerngebietes mit überwiegender Geschäftsnutzung vorzufinden. Weiter östlich findet ein Übergang zu gemischter Nutzung innerhalb des Künftigen Sanierungsgebietes "Blockturm" statt.

./.

6. Einfügung in vorbereitende Planungen.

Der Bebauungsplan ist im wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan 1975/1990 - genehmigt mit Erlaß des Reg. Präsidiums Stuttgart vom 9. Juli 1985, vom 17. März 1986 und vom 14. Mai 1986, Az. 13-2210-FlN.Pl. VG. - entwickelt. Die Ausweisung der Stadtbücherei und der Seniorenbegegnungsstätte werden in die 1. Änderung zum Flächennutzungsplan 1975/1990 der Stadt Nürtingen - Aufstellungsbeschluß durch den Gemeinderat am 22.11.1985 - aufgenommen.

In dem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Rathaus - Brunnsteige", d.h. zwischen der Alleen-, Rathaus-, Marktstraße und der unteren Brunnsteige, handelt es sich um einen Teil der historischen Altstadt von Nürtingen. In diesem Gebiet wurden über Jahre keine wesentlichen Neubaumaßnahmen durchgeführt, da bereits seit langem die Absicht besteht, aus räumlichen und organisatorischen Gründen eine Erweiterung des historischen Rathauses vorzunehmen. Diese Überlegungen wurden bei der Verabschiedung des Innenstadtrahmenplanes durch den Gemeinderat im Oktober 1982 erneut bekräftigt. Die Notwendigkeit der Rathauserweiterung unter Beachtung der historischen Altstadtsituation in diesem Areal wurde klar durch drei städtebauliche Gutachten im Jahre 1984 herausgearbeitet und durch die Verabschiedung des Arbeitspapieres zu diesen Gutachten im Juli 1985 durch die Selbstverwaltungsgremien der Stadt Nürtingen unterstrichen.

Dieser Bebauungsplan ist der Teilbereich eines zukünftigen Sanierungsgebietes (Sanierungsgebiet "Blockturm"), über das derzeit die vorbereitenden Untersuchungen gemäß StBauFG § 4 durchgeführt werden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Blockturm" wird im Herbst des Jahres 1986 gerechnet.

Durch die Aufnahme in das SE-Programm 1986 (Förderung städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Bundes-, Länder-, Sanierungs- und Entwicklungsprogramm nach § 72 StBauFG) und die vorzeitige Zuweisung und Bewilligung von Finanzhilfen aus Mitteln des Bundes und des Landes für das Programm 1986 war die bauliche Erweiterung des Rathauses kurzfristig vorgegeben. Durch die städtebaulichen und architektonischen Voruntersuchungen in diesem Areal wurde deutlich, daß neben dem Rathauserweiterungsbau weitere Einrichtungen für die Bürger sowie der Erhalt von Geschäftsflächen anzustreben ist. Aus diesem Grunde wird der Neubau der Stadtbücherei und die Einrichtung einer Seniorenbegegnungsstätte mit vorgesehen. Ferner wird die vorhandene Bebauung an der Brunnsteige und der Mönchstraße durch Geschäfts- und Wohngebäude ergänzt.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen.

a) Städtebauliche Konzeption.
Durch die Notwendigkeit eine Rathauserweiterung durchzuführen, die vorhandenen Geschäfts- und Wohnstrukturen zu halten bzw. zu stärken, weitere Infrastruktureinrichtungen, wie Stadtbücherei und Seniorenbegegnungsstätte, zu errichten, besteht die städtebauliche Aufgabe darin, die ge-

./.

planten Neubauten unter Berücksichtigung der vorhandenen Kulturdenkmale und bei Beachtung der Altstadtsilhouette sinnvoll einzupassen. Das heißt Abstaffelung der Gebäude von Nord nach Süd bei 2- bis 4-geschossiger Bauweise mit steilen Satteldächern von ca. 48° Dachneigung.

Ferner sind in diesem Areal die erforderlichen Stellplätze sowie öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr der Innenstadt unterzubringen. Bei dieser städtebaulich sensiblen Situation bleibt hier nur die Möglichkeit der Tiefgaragenbauweise, die sich durch die Hanglage sinnvollerweise anbietet.

b) Erschließung.
Durch den Bau der Südumgehung und der 3. Neckarbrücke werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, den Verkehr in der Innenstadt zu ordnen. Die Herausnahme des durchgehenden Verkehrs südlich der Innenstadt ermöglicht die Schließung der Alleenstraße zwischen der Stadtbrücke und der Metzinger Straße, so daß sie so umgestaltet werden kann, daß nur noch der Ziel- und Anliegerverkehr für die Innenstadt von hier aus erfolgt. Die Alleenstraße zwischen der Brunnsteige und der Metzinger Straße wird jedoch als Teilbereich des neuen Innenstadtringes erhalten bleiben.

Nach wie vor wird die Brunnsteige eine der Erschließungsstraßen für die Innenstadt sein. Eine deutliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Brunnsteige wird dadurch angestrebt, daß man versucht, den Einbau von Arkaden in den Gebäuden auf der Westseite der Brunnsteige vorzunehmen.

Die Rathausstraße sowie zwei neue Fußgängerbeziehungen durch das Blockinnere von der Mönch- zur Marktstraße sichern die fußläufige Anbindung von der Alleenstraße zur Innenstadt. Die geplante Tiefgarage für ca. 150 Plätze im Blockinneren wird aus dem Knotenpunkt Metzinger-/Allenstraße über ein Teilstück der vorhandenen Pflugstraße erschlossen bzw. unmittelbar an den Innenstadtring angebunden. Auf der anderen Seite kann man aus den drei Tiefgaragenebenen über mehrere Ausgänge und Fahrstühle problemlos die Innenstadt, d.h. Marktstraße und obere Brunnsteige, erreichen.

Durch die Tiefgaragenebenen, die Marktstraße, Brunnsteige, Alleen-, Mönch- und Rathausstraße ist die Erschließung dieses Areals gesichert. Durch die bauliche Anordnung des Rathauserweiterungsbaues und die damit verbundene innere Erschließung der Neubauten Rathaus, Stadtbücherei und Seniorenbegegnungsstätte kann auf die Erschließung des Blockinneren über die Pflugstraße verzichtet werden. Die Schließung der Pflugstraße wird durch die teilweise Überbauung mit einer Rathaushalle und Verwaltungsräumen erforderlich, da die Notwendigkeit einer direkten Verbindung der Verwaltungsräume über die Halle mit ihren Verteilerfunktionen für die innerbetrieblichen Abläufe zwischen dem historischen Rathaus und den Neubauten der Rathauserweiterung nicht bestritten werden kann. Damit wird die Pflugstraße durch die Tiefgarage für die Erschließung des Blockinneren nicht mehr benötigt. Aufgrund dieser Sachzwänge und Fakten ist es vertretbar, die Pflugstraße aufzugeben und an dieser Stelle den historischen Stadtgrundriß zu verlassen. Außerdem wird bei der Architektur der Neubauten auf die historische Altstadtsituation mit ihren Gebäuden und ihre Dachlandschaft Rücksicht genommen.

./.

Um aber weiterhin eine Fußläufigkeit von der Mönchstraße nach oben zur Marktstraße durch das Rathausareal zu gewährleisten, werden zwei Fußwegverbindungen unmittelbar westlich und östlich des neuen Gebäudeteiles für die Stadtbücherei und Seniorenbegegnungsstätte geplant. Insbesondere die westlich gelegene Staffel - als Passage unter dem Rathaus ausgebildet - ist als Hauptfußwegverbindung von der Mönchstraße zur Marktstraße, als Ersatz der ehemaligen Pflugstraße, konzipiert. Außerdem ist eine Fußwegverbindung von der Brunnsteige nördlich dem Gebäude Brunnsteige 12 nach Westen zum "neuen Rathausvorplatz", von dem alle Eingänge zum Rathaus, zur Bücherei und zur Seniorenbegegnungsstätte abgehen, vorgesehen. Mit diesen Wegen wird eine größtmögliche Durchlässigkeit durch das "Rathausareal" erreicht.

c) Bauliche und sonstige Nutzung.
Aufgrund der knappen Raumsituation im historischen Rathausgebäude waren im Laufe der letzten Jahre mehrere Ämter an verschiedene Stellen der Innenstadt ausgelagert worden. Um einen besseren Organisationsablauf im Innen- und auch im Außenverhältnis für die Mitarbeiter und für die Bürger zu erreichen, wird über diesen Rathauserweiterungsbau eine räumliche Zusammenfassung angestrebt. Außerdem wird mit den erweiterten Aufgabenbereichen einer heutigen bzw. zukünftigen modernen Verwaltung der Platzbedarf weiter anwachsen.

Somit weist dieser Bebauungsplanentwurf die bauliche Erweiterungsmöglichkeit für das Rathaus mit ca. 3 200 qm Neubaufläche bei einem bestehenden Rathaus von ca. 800 qm Altbaufläche aus.

Neben den Verwaltungsgebäuden bietet sich die Möglichkeit eines weiteren Gebäudetraktes für eine neue Stadtbücherei mit ca. 900 - 1000 qm Fläche für 50 000 Medieneinheiten an. Ebenso ist eine Seniorenbegegnungsstätte mit rund 150 qm Fläche in diesem neuen Gebäudeteil vorgesehen.

Diese Gemeinbedarfseinrichtungen nehmen den größten Teil des Quartieres ein. Dabei werden die neuen Gebäude entsprechend den vorhandenen baulichen Strukturen der Altstadt senkrecht zum Hang vom alten Rathaus heruntergestaffelt zur Mönchstraße/Alleenstraße angeordnet. Diese drei fingerartigen Gebilde werden über eine neue Rathaushalle an das historische Gebäude angebunden. Diese Halle hat außerdem die Kommunikations- und Verteilermomente der Gebäudetrakte untereinander sowie die Eingangssituation zum neuen Rathaussaal zu übernehmen. In dem östlichen neuen Gebäudeteil wird die Stadtbücherei und die Seniorenbegegnungsstätte eingerichtet. Beide sind durch die geplante Verbindung von der Brunnsteige zum neuen Rathausplatz sowie von der Marktstraße über kurze Weg und die geplanten neuen Stiegen von der Mönchstraße aus problemlos zu erreichen.

Mit Ausnahme der seit einiger Zeit leerstehenden Gebäude Pflugstraße 1 und 1 a - ehemalige Brauerei mit Gastwirtschaft - schreibt der Bebauungsplan den Erhalt der Kulturdenkmale fest, wobei die Stadt Nürtingen das "Ackerbürgerhaus" im Eckbereich Rathausstraße/Mönchstraße saniert und einer gewerblichen sowie Wohnnutzung wieder zuführt. Die vorhandene Blockrandbebauung der Brunnsteige, Mönchstraße und Rathausstraße ist als Kerngebiet ausgewiesen und wird durch Neubauten geschlossen, so daß sich die Neubauten des Rathauses,der Stadtbücherei, der Seniorenbegegnungsstätte und der Geschäfts- und Wohngebäude zusammen mit den vorhandenen Häusern

./.

bei 2 - 4 Geschossen und Satteldächern mit ca. 48° in die Altstadtsilhouette gut einfügen.

d) Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Entsorgung.
Die Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Leitungen ist technisch möglich.

e) Statistische Werte der Planung.

Gesamtfläche			1 ha 20 a 00 qm	100 %
Kerngebiet			18 a 40 qm	15 %
Fläche für Gemeinbedarf				
öffentl. Verwaltung Stadtbücherei und Seniorenbegegnungsstätte	26 a 20 qm 7 a 00 qm		33 a 20 qm	28 %
Verkehrsfläche				
äußere Erschließung (Alleenstr.)	26 a 00 qm	(22 %)		
innere Erschließung (Brunnsteige, Marktstraße)	17 a 90 qm	(15 %)		
für Fußgängerbereiche	24 a 50 qm	(20 %)	68 a 40 qm	57 %.

8. Sonderprobleme.

a) Lärmschutz.
Die Alleenstraße zwischen der Brunnsteige und der Metzinger Straße hat gemäß GVP Prognose Planungsfall 1 1995 (des Ingenieurbüros L. Wuertz, Waiblingen) eine Belastung von 18 060 Kfz pro 24 Std.

Lärmwertberechnung.
Gemäß Vornorm DIN 18 005 sind zulässig im MK (Kerngebiet):

tags 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

Tagwert 16 Stunden, Nachtwert 8 Stunden,

somit

TW = DTV : 17,6 KFZE/Std.

NW = DTV x 0,0114 KFZE/Std.

tags = 18 060 : 17,6 = 1026 KFZE/Std.

nachts = 18 060 x 0,0114 = 205 KFZE/Std.;

./.

somit ergeben sich folgende äquivalente Dauerschallpegel:

tags	=	1026 KFZE/Std.	=	61,5 dB(A) =	65 dB(A) zulässig,
nachts	=	205 KFZE/Std.	=	55 dB(A) =	50 dB(A) zulässig.

Daraus ergibt sich die Erfordernis von passivem Lärmschutz gemäß DIN 4109 für die Gebäude an der Alleenstraße.

b) Zulässiges Maß der baulichen Nutzung.
Mit Ausnahme des Grundstückes für den Gemeinbedarf, d.h. Rathauserweiterung, Stadtbücherei und Seniorenbegegnungsstätte, handelt es sich bei diesem Baugebiet um einen überwiegend bebauten Innenstadtbereich mit bereits über den Höchstwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO liegenden Maßen der baulichen Nutzung. Da aber die vorhandenen Gebäude mit ihrem äußeren Erscheinungsbild erhalten bleiben sollen bzw. durch entsprechende Neubauten ergänzt werden, muß hier bei den Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung der § 17 Abs. 9 BauNVO zugrunde gelegt werden.

Um die Altstadtsilhouette in diesem Areal zu erhalten bzw. die Neubauten zu integrieren wird hier von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Maß der baulichen Nutzung bzw. Größe der Grundfläche mit den Gebäuden allseits umschließenden Baulinien festzusetzen. Die Gebäudemasse wird durch die Festsetzung von Traufhöhen und Firsthöhen festgeschrieben.

c) Abstandsflächen.
Um die Eigenart der Nürtinger Altstadt mit seinen schmalen Staffeln und Straßen zu erhalten, werden die Abstandsflächen im Bereich der Rathausstraße sowie im Bereich des neuen Fußweges zwischen geplanter Stadtbücherei und der vorhandenen Bebauung an der Brunnsteige entsprechend der Möglichkeit des § 73 Abs. 3 LBO unterschritten.

9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bereiches der vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet "Blockturm". Mit der förmlichen Festlegung dieses Sanierungsgebietes wird im Herbst 1986 gerechnet.

10. Maßnahmen zur Verwirklichung.

a) Kosten und Finanzierung

Hochbaumaßnahmen

Rathausneubau	11 220 900,-- DM	
Rathausanbau	1 644 700,-- DM	
Rathausumbau	762 500,-- DM	13 630 100,-- DM

./.

	Übertrag	13 630 100,-- DM
Bücherei und Seniorenbegegnungsstätte		4 506 600,-- DM
Erschließung und Abbruch		262 200,-- DM
Tiefgarage mit 150 Plätzen		9 167 100,-- DM
Kosten Hochbaumaßnahme		27 566 000,-- DM

Straßenbau- und Straßenbegrünungsmaßnahmen

Alleenstraße	226 500,-- DM
Brunnsteige	257 600,-- DM
Marktstraße	341 600,-- DM
Mönchstraße	336 000,-- DM
Rathausstraße	106 400,-- DM
Kosten Straßenbaumaßnahme	1 268 100,-- DM
Gesamtkosten	28 834 100,-- DM

Durch die Aufnahme in das SE-Programm nach § 72 StBauFG entstehen der Stadt Nürtingen für Rathaus, Bücherei, Seniorenbegegnungsstätte, Erschließung und Abbruch von Gebäuden sowie Tiefgarage lediglich folgende Kosten:

Rathaus mit 70 Stellplätzen

13 630 100,-- DM + 4 277 980,-- DM	=	17 908 100,-- DM
davon 50 % Förderung		
17 908 080,-- DM x 0,5	=	8 954 000,-- DM

./.

Bücherei und Seniorenbegegnungsstätte mit 18 Stellplätzen

4 506 600,-- DM + 1 100 052,-- DM = 5 606 600,-- DM

davon 50 % Förderung

5 606 652,-- DM x 0,5 = 2 803 300,-- DM

Erschließung und Abbruch von Gebäuden 262 200,-- DM

davon 66 % Förderung

262 200,-- DM x 0,66 = 174 800,-- DM

62 Parkplätze in Tiefgarage 3 789 100,-- DM

davon 66 % Förderung

3 789 068,-- DM x 0,66 = 2 526 000,-- DM

Zusammenfassung

	Kosten	Förderung
Straßenbau + Begrünung	1 268 100,-- DM	845 400,-- DM
Rathaus	17 908 100,-- DM	8 954 000,-- DM
Bücherei und Seniorenbegegnungsstätte	5 606 600,-- DM	2 803 300,-- DM
Erschließung und Abbruchkosten	262 200,-- DM	174 800,-- DM
Parkplätze/Tiefgarage	3 789 100,-- DM	2 803 300,-- DM
Gesamt	28 834 100,-- DM	15 580 800,-- DM

./.

b) Bodenordnende Maßnahmen

Es ist in diesem Bebauungsplan 1. Änderung "Rathaus - Brunnsteige" keine Umlegung notwendig, da die erforderlichen Grundstücke durch freihändigen Erwerb eingebracht werden können.

Nürtingen, den 17. Sept. 1986

Kruse
Amtsleiter