

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN 'EUROPASSTRASSE/STADTHALLE'

BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Stadt Nürtingen kommt sowohl planungsrechtlich nach Regionalplan als auch tatsächlich die Funktion eines Mittelzentrums zu. Die Stadt ist daher verpflichtet, zur Erfüllung ihrer Aufgabe entsprechende Infrastruktureinrichtungen bereitzustellen. Sie hat daher dafür Sorge zu tragen, daß die hierfür geeigneten Nutzflächen diesen Funktionen vorbehalten werden.

Seit geraumer Zeit ist eine Tendenz feststellbar, insbesondere in Geschäfts-, aber auch in Büroräumen Vergnügungsstätten einzurichten. Diese Tendenz ist von grundsätzlicher, städtebaulicher Problematik, weil sich durch solche Einrichtungen negative Strukturveränderungen im Einzelhandel ergeben oder nachteilige Einflüsse auf das Mietpreisgefüge von Büro- und Geschäftsflächen durch Verdrängungswettbewerb auftreten können. Der einfache Bebauungsplan 'Europastraße/Stadthalle' wirkt dieser stadtstrukturell schädlichen Entwicklung entgegen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet wird begrenzt

im Norden: Flst.-Nr.87 (Europastr.)
im Osten: Flst.-Nr.96 (Steinenbergstr.)
im Süden: Flst.-Nr.107, 108 (Heiligkreuzstr.)
im Westen: Flst.-Nr.107/9

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Gebiet gelten derzeit die Festsetzungen des Baulinienplanes 'Europastraße-Heiligkreuzstraße-Uhlandstraße' vom 21.07.1893.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil der Kernstadt Nürtingens. In ihm befinden sich ein Geschäftshaus mit angeschlossenem Parkhaus und die Stadthalle. Eine weitere bauliche Entwicklung ist im Großen und Ganzen weder

beabsichtigt noch möglich. Von seinen Nutzungsstrukturen her ist das Gebiet dem Kerngebiet zuzuordnen.

5. BESTAND UND PLANUNGEN UNMITTELBAR AUSSERHALB DES PLANGEBIETES

Nördlich des Gebietes, jenseits der Europastraße als einem Teilabschnitt des Innenstadtrings, befindet sich ein derzeit unter städtebaulichen und strukturellen Gesichtspunkten noch ungeordnetes Areal, welches Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen aufweist. Insbesondere aufgrund der Nutzungsaufgabe eines Gärtnereibetriebes besteht dort das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Planung ist eingeleitet.

Auch im Westen des Plangebietes herrschen derzeit sehr heterogene Bau- und Nutzungsstrukturen vor. Neben einer größeren, gewerblichen Ausbildungsstätte findet sich dort ein Gemisch aus Geschäfts-, Büro- und sonstigen Dienstleistungsnutzungen in überwiegend historischen Gebäuden. Hier ist ebenfalls eine planungsrechtlich abgesicherte Neuordnung eingeleitet, die u.a. die Errichtung eines Einkaufszentrums ermöglichen soll.

Im Süden grenzen die Freiflächen des Jorderyplatzes und Ausläufer der eigentlichen Einkaufszone der Innenstadt an das Plangebiet. Hier gelten die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes 'Schloßberg', welcher nutzungsrechtliche und gestalterische Aspekte regelt.

Im Osten finden sich neuere bauliche Strukturen mit Geschäfts-, Hotel- und Wohnnutzungen. Für dieses Gebiet gilt der Bebauungsplan 'Heiligkreuz-/Europastr.I', rechtsskräftig seit 19.11.1988, der im wesentlichen ein Kerngebiet festsetzt.

6. EINFÜGEN IN VORBEREITENDE PLANUNGEN

Der seit 31.12.1985 gültige Flächennutzungsplan 1975-1990 für den Verwaltungsraum Nürtingen stellt für das Plangebiet 'Gemischte Bauflächen' dar. Der gerade in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan 1990-2000 wird diese Aussage übernehmen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes gem. §30 Abs.2 BauGB und enthält ausschließlich Festsetzungen zur *Art der baulichen Nutzung* gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. der BauNVO 1990/Erster Abschnitt.

Der Plan setzt als Nutzungsart das Kerngebiet gem §7 Abs.1 BauNVO 1990 fest und schließt von der allgemeinen Zulässigkeit folgende Nutzungen aus:

- Vergnügensstätten: Die Begründung des Ausschlusses von Vergnügensstätten aus dem Katalog der

allgemein zulässigen Nutzungen entspricht dem Textpunkt 1 dieser Begründung.

- Tankstellen:

Aufgrund der ihr zugeordneten Funktionen als Einkaufs- und Versorgungszone für die Bevölkerung sowie der historisch bedingten relativen Enge in der Kernstadt Nürtingens ist man bestrebt, diese möglichst vom motorisierten Individualverkehr freizuhalten. Damit bestünde lediglich noch die Möglichkeit, an der im Norden angrenzenden Europastraße eine Tankstelle anzusiedeln. Da jedoch auf der schräg gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine Tankstelle existiert und eine weitere in unmittelbarer Nähe des Kreuzungsbereiches Europa-/Steinenbergstraße zu nicht unerheblichen Verkehrskonflikten führen würde, ist diese Nutzung für das Plangebiet ausgeschlossen worden.

- sonstige Wohnungen:

Die Zulässigkeit von Wohnungen in diesem Kerngebiet kann vor dem Hintergrund des Gebotes der Konfliktbewältigung nicht befürwortet werden. Die im Gebiet vorhandenen Nutzungen, insbesondere das rund um die Uhr geöffnete Parkhaus sowie die Stadthalle mit ihren Abendveranstaltungen, schließen eine Wohnnutzung aus.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME ANDERER PLANUNGEN

- entfällt -

11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

11.1 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Es fallen keine Kosten für die Umsetzung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen an, da mit diesem Bebauungsplan keine baulichen Entwicklungen hervorgerufen werden.

11.2 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da mit diesem Bebauungsplan keine baulichen Entwicklungen hervorgerufen werden.

11.3 ENTSCHÄDIGUNGSPFLICHT GEM. BAUGB/3.TEIL/2.ABSCHNITT

Für das Plangebiet wurde mit Datum 29.06.1993 eine Veränderungssperre rechtskräftig, die mit Datum vom 27.09.1994 bezüglich des Anwesens Europastr.11 um ein weiteres Jahr verlängert wurde. Insofern besteht eine Entschädigungspflicht nicht, da die maximale Zeitspanne, nach der eine Entschädigung erforderlich wird, nicht überschritten ist.

Nürtingen, den 20.10.1994



Kruse
Amtsleiter