

101.06 (I)

**Stadt Nürtingen
Planungsamt**

STADT NÜRTINGEN						
1	2	3	4	5	6	7
4. JAH 1988						
1	12	14	15	20		
7	22	40	50			
60	60		61	60	60	

Begründung zum Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße I" im Planbereich 04.17 in Nürtingen

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Der vom Gemeinderat der Stadt Nürtingen in seiner Sitzung am 04.10.1983 als Satzung beschlossener Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße I" konnte vom Regierungspräsidium Stuttgart aufgrund teilweise sehr starken Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf ein Kerngebiet nicht genehmigt werden.

Aufgrund aktueller Bauabsichten hinsichtlich der vorhandenen Baulücke zwischen dem im Osten des Plangebietes liegenden Hotel "Am Schloßberg" und der vorhandenen Bebauung an der Hechinger Straße ist es erforderlich, zu diesem Zeitpunkt den Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße I" zu überarbeiten und das Verfahren aufzugreifen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flst. Nr. 94/1 teilweise, 97/1, 770/1 (Hechinger Straße), 101/2, 101, 101/3 und 774 teilweise;
- im Osten durch die Flst. Nr. 07 (Europastraße), 107/8 und 107/1;
- im Süden durch die Flst. Nr. 100 teilweise und 107 (Heiligkreuzstraße);
- im Westen durch die Flst. Nr. 92, 88 und 87 (Europastraße).

3. Für das Gebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Ein älterer Bebauungsplan aus dem Jahre 1939 setzt lediglich Baulinien fest.

4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt bestehende Verkehrsflächen und Privatgrundstücke, auf denen bereits drei- bis fünfgeschossige Gebäude mit Kerngebietsstrukturen wie Einzelhandelsgeschäften, Schank- und Speisewirtschaft, einem Hotelbetrieb und Wohnungen vorhanden sind. Ferner befindet sich im Eckbereich Europastraße/Hechinger Straße eine eingeschossige Tankstelle, die aber langfristig aufgegeben werden soll.

5. Bestand und Planung unmittelbar außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Nordwesten des Planungsgebietes auf der anderen Seite der Europastraße liegt ein kleines Behördenzentrum mit der Außenstelle des Landratsamtes Esslingen, dem Arbeitsamt, der Landespolizei, dem Zollamt und dem Verwaltungsgebäude der Innungskrankenkasse. In dieser Zone sind keine nennenswerten Änderungen zu erwarten. Weiter östlich schließt sich eine größere Gärtnerei

...

an, die möglichst lange erhalten werden sollte und als Reservefläche für heute noch nicht bekannte städtebauliche Entwicklungen anzusehen ist. Im Osten wird das Planungsgebiet durch ein in den letzten Jahren erstelltes Park- und Geschäftshaus sowie durch die Stadthalle begrenzt. Im Bereich der Stadthalle und hier ganz besonders auf deren Westseite sind mittelfristige bauliche Veränderungen notwendig. Südlich der Heiligkreuzstraße steht die Fachhochschule Nürtingen, die in historischer Bausubstanz untergebracht ist. Im Westen entwickelt sich ein Gebiet entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße II" mit Kerngebietsstrukturen wie Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden.

6. Einfügung in vorbereitende Planungen

Dieser Bebauungsplan "Heiligkreuz-/Europastraße I" ist aus dem Flächennutzungsplan 1975/90 - genehmigt mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.07.1985, 17.03.1986 und 14.05.1986, Az.: 13-2210-FlN.Pl.VG - entwickelt und entspricht der ausgewiesenen gemischten Baufläche.

Die Festsetzung als Kerngebiet hat sich aus den Überlegungen und Untersuchungen zum Rahmenplan der Innenstadt Nürtingen, der vor einiger Zeit vom Gemeinderat verabschiedet worden ist, herauskristallisiert.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

a) Erschließung

Das Planungsgebiet soll möglichst ausschließlich von Norden her - d.h. von der Europastraße aus - erschlossen werden. Nachdem der Europastraße durch den Generalverkehrsplan und den Innenstadtrahmenplan eine wesentlich größere Verkehrsbedeutung beigemessen wird als sie heute hat, muß sich die Erschließung der Grundstücke im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in der Europastraße auf möglichst wenig Punkte konzentrieren.

Die Heiligkreuzstraße soll künftig nur noch der unbedingt notwendigen Erschließung bestimmter Innenstadtgebiete dienen. Sie wird zusätzlich die Zufahrt zum Parkhaus Stadthalle aufnehmen müssen, während für die Ausfahrt eine neue Rampe mit direktem Anschluß an die Europastraße bereits gebaut ist. Die Reduzierung des Verkehrs in der Heiligkreuzstraße soll dazu dienen, die Verkehrsemissionen in diesem Bereich auf ein Minimum zu begrenzen und damit zu einer Aufwertung der beiderseits angrenzenden Zonen beitragen. Der im Westen dieses Bebauungsplangebietes vorgesehene zukünftige Baublock kann entweder von der Europastraße oder aber auch von der Hechinger Straße im Hinblick auf die zukünftige Tiefgarage erschlossen werden.

...

b) Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Gebiet soll in Zukunft verschiedenen Formen der innerstädtischen Nutzung dienen, wobei neben den Geschäfts- und Bürostrukturen das innerstädtische Wohnen gesehen wird. In diese Überlegungen paßt auch das bereits vorhandene Hotel, das sich in die Baulücke an der Europastraße weiter hineinentwickeln wird.

Damit sich insbesondere die Strukturen des Einzelhandels, die zweifelsohne zur Attraktivität der Innenstadt beitragen, entwickeln können, werden Vergnügungsstätten im Erdgeschoßbereich bzw. in Bereichen, die über Treppenanlagen, deren Steigung oder Gefälle weniger als ein Normalgeschoß beträgt, ausgeschlossen. Die Erfahrungen haben gezeigt, daß Vergnügungsstätteneinrichtungen im Erdgeschoßbereich nachteilige Einflüsse auf das Mietpreisgefüge von Geschäftsflächen haben und dadurch das Verdrängen von Facheinzelhandel aus der Kernstadt bewirken. Es kann aber nicht Ziel und Zweck einer städtebaulichen Planung sein, den traditionellen Einzelhandel, der zur Versorgung der Bevölkerung in Kerngebieten immer ansässig gewesen ist, durch Unternehmen dieser Art verdrängen zu lassen. Aus diesen Gründen werden die Vergnügungsstätten in diesem Bereich des Bebauungsplanes "Heiligkreuz-/Europastraße I" erst ab dem 1. Obergeschoß zugelassen.

Der Ausschluß der Tankstellen wird vorgesehen, da diese Einrichtungen mit ihren Zu- und Abfahrten im Bereich der Europastraße den Verkehrsfluß stark behindern würden und im Bereich der Heiligkreuzstraße in die vorgesehenen Erschließungsfunktionen sowie in die baulichen Altstadtstrukturen nicht hineinpassen.

Durch die vorgesehenen Traufhöhen müssen die zwei- bis fünfgeschossigen Neubauten so gestaffelt werden, daß sie sich in die Gesamtsilhouette der historischen Altstadt problemlos einpassen. Dieses wird auch deutlich durch die Festsetzung der äußeren Gestaltung und Dachformen - Satteldächer mit 45° - 50° Dachneigung und naturroten Ziegeln.

c) Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Wasser und Abwasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen städtischen Leitungen und Kanäle gesichert.

d) Statistische Werte der Planung

Gesamtgebiet	1 ha 56 a 50 m ²	= 100 %
Verkehrsfläche Europa- und Hechinger Straße	45 a 40 m ²	= 29 %
Nettobaulandfläche	1 ha 11 a 10 m ²	= 71 %
Gesamt	1 ha 56 a 50 m ²	= 100 %

...

8. Sonderprobleme

Enfällt.

9. Nachrichtliche Übernahme anderer Planungen

Aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zum ursprünglichen Entwurf dieses Bebauungsplanes "Heiligkreuz-/Europastraße I" wird das Gebäude Heiligkreuzstraße 16, das in stadtarchitektonischem sowie stadthistorischem Zusammenhang mit dem Gebäude Heiligkreuzstraße 18 gesehen werden muß, als Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

In der Begründung des Landesdenkmalamtes heißt es unter anderem:

"Das öffentliche Interesse an der Erhaltung beider Gebäude bezieht sich sowohl auf den stadtgeschichtlich bedeutsamen Aspekt der Überschreitung des mittelalterlichen Befestigungssystems als auch auf den baukünstlerischen Aspekt einer zeitbedingt einfachen, jedoch gleichzeitig streng gestalteten Fassadengliederung, die sich in zweifacher Ausführung erhalten hat."

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

a) Kosten und Finanzierung

	direkte Kosten	indirekte Kosten	Gesamtkosten
Straßen, Wege	DM 120.000,00		DM 120.000,00
Signalanlage		DM 150.000,00	DM 150.000,00
Grünanlage	DM 50.000,00		DM 50.000,00
Ausfahrrampe Parkhaus			
Stadtmitte		DM 30.000,00	DM 30.000,00
Kanalanschlüsse	DM 10.000,00		DM 10.000,00
Insgesamt	DM 180.000,00	DM 180.000,00	DM 360.000,00

Die indirekten Kosten fallen voraussichtlich nicht alle bei der Erschließung des Gebietes an.

b) Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen mehr erforderlich.

Nürtingen, den 05.04.1988



Kruse
Amtsleiter