



Begründung

Bebauungsplan

„Wilhelmstraße 41, 43, Metzgerstraße 24“

Gemarkung/Flur Reutlingen

Stand: 07.03.2017

Inhalt:

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
- 4. Planungskonzeption**
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Planverwirklichung**

1. Anlass und Zweck der Planung

Das Gebäude Metzgerstraße 24 wurde aufgrund starker bauliche Mängel im Juli 2010 abgebrochen. Das Gebäude ist im Altstadtrahmenplan als „stadtbildprägendes Gebäude“ gekennzeichnet.

Der Altstadt-Rahmenplan ist seit 2007 Grundlage für die weiteren Planungen in der Altstadt. Ein wichtiges Planungsziel des Altstadtrahmenplanes ist die Modernisierung und Instandsetzung der zahlreichen stadtbildprägenden bzw. denkmalgeschützten Gebäude. Mit dem Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt durch den Gemeinderat wurden die Sanierungsziele für unsere Altstadt festgelegt.

Trotz dem Bemühen der Stadtverwaltung, die Eigentümer zum Erhalt und zur Sanierung des Gebäudes Metzgerstraße 24 zu bewegen, wurde Ende Februar 2009 im Rahmen des Kenntnisgabeverfahrens von den Eigentümern angezeigt, dass sie das stadtbildprägende Gebäude abbrechen möchten (GR-Drucksache Nr.: 10/075/01). Die von der Stadt in Auftrag gegebene statische Untersuchung kam zum Ergebnis, dass mittlerweile der Zerfall – u. a. durch eindringendes Wasser – schon weit fortgeschritten und die Standsicherheit nicht mehr gewährleistet war. Insgesamt war die Bausubstanz so schlecht, dass die Baurechtsbehörde den Abbruch des Gebäudes anordnen musste. Das Gebäude wurde im Juli 2010 abgebrochen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Reutlinger Altstadt zwischen der Wilhelmstraße und der Metzgerstraße und umfasst die Flurstücke 184/2, 184/3 183/6, 185, 206, sowie eine Teilfläche der Flst. 184/1, 183/1 und 183/4.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Das Gebäude Wilhelmstraße 41 ist in den Obergeschossen zum Teil noch bewohnt, im Erdgeschoss besteht nun Leerstand. Im Erdgeschoss des Gebäudes 43 ist ein Café, im Anbau - zur Metzgerstraße orientiert - befindet sich ein „Asia-Laden“.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das betreffende Quartier zwischen der Metzgerstraße und der Wilhelmstraße gilt der seit 31.08.1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Altstadt 1“ mit den „Örtlichen Bauvorschriften“. Der am 16.01.1996 ergänzend in Kraft getretene einfache Bebauungsplan „Altstadt 7“ verfolgt die Zielrichtung, eine für Besucher und Bewohner attraktive Altstadt zu erhalten und zu fördern.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist eine Mischbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“, in Kraft seit 12.10.2007. Eine der formulierten Zielsetzungen ist die erhaltende Erneuerung der Altstadt durch Modernisierung und Instandsetzung der zahlreichen stadtbildprägenden, historischen Gebäude. Nach dem Durchführungskonzept des Altstadtrahmenplans sind die Gebäude Metzgerstraße 24, Wilhelmstraße 41 und 43 als stadtbild-

prägende und erhaltenswerte Gebäude, festgelegt. Weiter soll nach den Zielen des Rahmenplans in diesem Bereich ein öffentlicher Durchgang als Verbindung zwischen Wilhelmstraße und Metzgerstraße geschaffen werden.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Planfestsetzungen sind die im Altstadtrahmenplan und Sanierungsgebiet Altstadt formulierten Sanierungsziele. So gilt es, die im Altstadtrahmenplan als stadtbildprägenden Gebäude Wilhelmstraße 41 + 43, im Bebauungsplan als erhaltenswerte Gebäude festzusetzen sowie die in diesem Bereich festgelegte Fußwegverbindung zwischen Metzgerstraße und Wilhelmstraße planungsrechtlich festzuschreiben.

Bei der Neubebauung ist die Maßstäblichkeit und Kubatur der historischen Altstadtbebauung zu beachten, der Bebauungsplan schreibt daher im Wesentlichen die Bauflucht, Höhenentwicklung, Gebäudetiefe und Giebelfläche entsprechend dem historischen Gebäude Metzgerstraße 24 fest.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung:

Die Ausweisung des Plangebiets als Kerngebiet (MK) entspricht dem Planungsziel des Altstadtrahmenplans: „Erhaltung und Fortentwicklung der Handels- und Wohnnutzung in der Altstadt“. MK-Gebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Um die gewünschte Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt zu sichern bzw. zu erreichen, werden die im Kerngebiet sonst allgemein zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb, sonstige Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution, Betriebe mit Sexdarbietung, Diskotheken und Wettbüros gem. § 7 BauNVO ausgeschlossen. Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer zweigeschossigen Bauweise entsprechend den städtebaulichen Zielen festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen werden analog der bestehenden bzw. geplanten Bebauung in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung der Baulinien. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Bestandsbebauung wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Der eingeschossige Anbau an das Gebäude Wilhelmstraße 41 wird mit einer Baugrenze aufgenommen. Damit besteht die Möglichkeit, sollte der bestehende Anbau abgebrochen werden, wieder bei Bedarf einen eingeschossigen Anbau an das Gebäude auszuführen. Das Gebäude Wilhelmstraße 43 erhält zur östlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze um zum einen den bestehenden Lichthof zu sichern, und zum anderen den Erhaltungsstatus des Gebäudes zu stützen. Auf den nichtüberbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude nicht zulässig.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Um die Zielsetzung des Altstadt-Rahmenplans, eine Fußwegverbindung zwischen Wilhelmstraße und Metzgerstraße umsetzen zu können, wird hier ein öffentlicher Fußweg festgesetzt. Es wird angestrebt die Wegeverbindung zu sichern, in Form eines öffentli-

chen Wegerechts. Die notwendigen Flächen sind in Privatbesitz und werden somit mit einem Durchgangrecht belegt. Die Breite des Wegerechts soll mindestens 2 m betragen um die Möglichkeit einer gegenläufigen Fußwegeverbindung zu schaffen, dennoch so wenig wie möglich auf die verbleibenden Flächen eingreifen. Somit können die vorhandenen Freiflächen weiterhin von den Grundstückseigentümern genutzt werden. Um die Nächtliche Situation (Lärm, Vermüllung usw.) zu entschärfen, kann der Durchgang in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr geschlossen werden. Der bestehende Stichweg zwischen den Gebäuden Wilhelmstraße 39 und 47 bleibt als Teil der Fußgängerzone unverändert und wird als öffentliche Verkehrsfläche – Fußweg festgesetzt.

Die Fahrerschließung der Grundstücke kann nur über die Metzgerstraße erfolgen. Die Gebäude Wilhelmstraße 41 und 43 sind nur über eine fußläufige Anbindung von der Fußgängerzone bzw. Metzgerstraße zu erreichen.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann aufgrund der Zielsetzung „Erhaltung der Gebäude“ bzw. der geringen Grundstücksgröße nicht auf den Privatgrundstücken untergebracht werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Um die typischen Eigenarten des Altstadtbildes - wie wechselnde Gebäudebreiten, unterschiedliche Gebäudehöhen, unregelmäßige Gebäudefluchten, Dachform und Dachdeckung, sowie die Gliederung der Fassade - bei der Gestaltung der Neubauten zu erhalten, werden die Regelungen aus den „Örtlichen Bauvorschriften“ des Bebauungsplans Altstadt 1 inhaltlich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

Entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen ist auf dem Flurstück 184/2 ist der geplante Neubau Metzgerstraße 24 als zweigeschossiges Gebäude mit nur einem Giebel zur Metzgerstraße zulässig.

Die Gestaltung der Fassaden darf dem Charakter der Altstadt in Material und Farbgebung nicht widersprechen. Die Materialien und die Farbgebung sind daher mit der Stadt abzustimmen. Grelle und reflektierende Materialien sowie großflächige Verkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Kunststein und Blech dürfen nicht verwendet werden.

Entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielen werden Satteldächer mit 45 bis 55° Dachneigung festgesetzt. Aus gestalterischen Gründen werden Regelungen zur Größe und Lage der Dachgauben und Quergiebel aufgenommen. Für untergeordnete Bauteile und Anbauten sind Flachdächer zulässig.

Ebenfalls aus bau- bzw. stadtgestalterischen Gründen werden die Regelungen zu Werbeanlagen aus den „Örtlichen Bauvorschriften“ inhaltlich in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB (zur Flächengröße, Umweltverträglichkeitsprüfung, Beeinträchtigung der Schutzgüter) erfüllt sind.

- die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 1.184 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,

- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist für ein Wohngebiet nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden

6.2 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

Generell gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Das Gebiet liegt innerhalb der Altstadt und ist bereits bebaut. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Boden	Flächen sind bebaut und zum größten Teil versiegelt, Böden durch die bisherige Nutzung beeinflusst; die Neuversiegelung wird voraussichtlich etwas größer. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Wasser	Grundwasserneubildung durch die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt, Oberflächengewässer sind in der unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Luft	Gewisse Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen und Feuerungsanlagen der umgebenden Gebäude. Durch die Neubebauung wird diese Vorbelastung nicht wesentlich verändert. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Klima	Das Gelände liegt mitten in der Stadt und ist bereits bebaut. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	<u>Lärm</u> : Gewisse Vorbelastung durch umgebende Straßen. <u>Landschaftsbild / Erholung</u> : Die Fläche liegt in der Altstadt und hat praktisch keine Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Denkmal. <i>Erg.: Auswirkungen nicht erheblich</i>

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Besonders relevante Artengruppen für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind an dieser Stelle hauptsächlich Vogel- und Fledermausarten. Vor allem die Dachstühle der

Gebäude müssen darauf hin untersucht werden. Eine Begehung sollte im Frühjahr bzw. Sommer erfolgen. Bauliche Veränderungen an den Gebäuden müssen entsprechend der Ergebnisse der Begehung terminiert werden.

6.5 Altlasten

Auf dem Flurstück befand sich im Gebäude Wilhelmstraße 41 eine ehemalige Gerberei und Schlosserei. Der Altstandort, der im Altlastenkataster unter der Objekt-Nr. 04035 geführt wird, ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Zur Realisierung des öffentlichen Fußweges müssen die im Plan festgelegten Teilflächen von den Privatgrundstücken mit insgesamt ca. 451 m² von der Stadt erworben werden.

7.2. Flächenbilanz

Kerngebiet	ca. 577 m ²
Verkehrsfläche (Fußweg)	ca. 630 m ²
Gesamt	ca. 1.184 m ²

8. Verfahrensstand

Aufgrund Einwendungen aus der Beteiligung § 3(1) und § 3(2) BauGB, sowie der eingereichte Bauantrag zur Neubebauung Metzgerstraße 24, ist der Bebauungsplanentwurf ergänzt worden. Daher ist der Bebauungsplan „Wilhelmstraße 41, 43, Metzgerstraße 24“ in Bezug auf die Wegeverbindung, die Festlegungen der Fassadengestaltung sowie der Bauweise (Erweiterung Baufenster) geändert worden. Dieser Vorgang macht eine erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB notwendig.

Dvorak