



## Begründung zum Bebauungsplan „Sankt-Leonhard-Straße / Schmale Straße“ Gemarkung/Flur Reutlingen

### Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Umweltbelange

#### 1. Anlass und Zweck der Planung

Das Quartier zwischen der Sankt-Leonhard-Straße, Kaiserstraße, Schmale Straße und Ulrichstraße ist historisch gewachsen und homogen. Die Hauptgebäude weisen alle eine ähnliche Größe, Architektur und Körnung auf. Der rückwärtige Bereich ist frei von Hauptgebäuden und besteht aus Gärten, Stellplätzen, Schuppen und Nebenanlagen.

Im Bereich des Plangebiets besteht aufgrund eines beantragten Bauvorhabens ein Regelungsbedarf im Hinblick auf die rückwärtige Bauflucht.

Auch künftig soll die Bebauung entlang der Straßen konzentriert und der rückwärtige Bereich von Hauptbaukörpern freigehalten werden. Daraus ergibt sich ein Planerfordernis gemäß § 1 (3) BauGB.

Zusätzlich besteht dadurch die Möglichkeit die mikroklimatische Situation in dem rückwärtigen Bereich zu erhalten und im besten Fall zu verbessern. Hauptgebäude würden in dem engen rückwärtigen Bereich die Belichtung und Durchlüftung beeinträchtigen.

#### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Reutlinger Oststadt und umfasst die Flächen zwischen der Schmalen Straße, Ulrichstraße, Kaiserstraße und Sankt-Leonhard-Straße. Es beinhaltet die Flurstücke: 351/3, 860/3, 860/4, 860/5, 860/6, 863/1, 863/2, 863/3, 864/1, 864/4, 864/5, 864/6.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 3890 m<sup>2</sup>.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

Das Gebiet ist gemäß der Ortsbausatzung als „gemischtes Gebiet, städtischer Bezirk“ festgesetzt. In den Baulinienpläne „Hegwiesen“ von 1878 und „Privatstraße zwischen Ulrichstraße und Kaiserstraße“ vom 08.06.1900 sind Baulinien straßenbegleitend entlang der Schmalen Straße, Ulrichstraße, Kaiserstraße und Sankt-Leonhard-Straße (Baugrenzen nach heutigem Recht; Artikel 34 (2) Württembergische Bauordnung von 1910) festgesetzt. Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

### **4. Planungskonzeption**

Um das homogene städtebauliche Gefüge zu schützen, wird die rückwärtige Baugrenze gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 (1) + (3) BauNVO festgesetzt. Im inneren Bereich können Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 23 (5) BauNVO in Verbindung mit § 5 LBO zugelassen werden.

Die Lage der Baugrenzen orientieren sich am Bestand und lassen auch zukünftig genügend Freiräume zum Bauen. Die Baugrenze verläuft parallel zu den bestehenden Baulinien. Der Abstand zwischen den Baugrenzen ist 9 m entlang der Sankt-Leonhard-Straße und Schmalen Straße und ca. 13 m entlang der Ulrichstraße und Kaiserstraße.

Die in den Baulinienplänen festgesetzten Baulinien sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt und gelten weiterhin. Ebenso bleibt die Ortsbausatzung vollumfänglich gültig.

### **5. Umweltbelange**

Durch die rückwärtige Baugrenze wird der rückwärtige Bereich vor einer intensiveren Bebauung geschützt. Dadurch kann das Mikroklima und die Durchlüftungssituation erhalten werden.

gez.

Dvorak