



Begründung

1. Deckblattänderung Lageplan Breitert

Inhalt:

Planungsbericht

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

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Das Grundstück Robert-Koch-Straße 20, Flurstück 4561/2 ist bereits mit einem großen Einfamilienwohnhaus das bereits im Juli 1977 genehmigt wurde, bebaut und liegt komplett auf Bauverbotsfläche. Zu dieser Zeit war der Baulinienplan „Lageplan Breitert“ vom 09.05.1940 bereits schon rechtsgültig.

Das bestehende Gebäude soll nun abgerissen werden und eine Neubebauung erfolgen. Durch den Abriss des bestehenden Wohngebäudes geht der Bestandsschutz verloren, eine Neubebauung wäre somit nicht mehr genehmigungsfähig. Um die vorhandene städtebauliche Struktur im Baugebiet aufzunehmen wird die 1. Deckblattänderung für den Baulinienplan „Lageplan Breitert“ (Robert-Koch-Straße 20) am 09.05.1940 in Kraft getreten, aufgestellt.

Die Änderung betrifft den Baulinienplan „Lageplan Breitert. Der Baulinienplan „Lageplan Breitert“ ist ein einfacher Bebauungsplan der Baulinien, Wohngebiet, Stockwerkszahl und Bauverbotsflächen festlegt und in Verbindung mit der Ortsbausatzung vom 07.03.1957, mit Änderung vom 17.03.1964 steht.

Um einer möglichen Bebauung eine bau- und planungsrechtliche Genehmigung zu erteilen, muss die bestehende Bauverbotsfläche aufgehoben und ein Baufenster ausgewiesen werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das betreffende Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Stadt Reutlingen zwischen Robert-Koch-Straße, Brahmsstraße, Beethovenstraße und Konradin-Kreutzer-Straße. Das Wohngebiet wird umgrenzt von der Karlstraße, der B 28 im Nordwesten und liegt nordöstlich unterhalb der Achalm. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4561/2 Robert-Koch-Straße 20 im Geltungsbereich des Baulinienplanes „Lageplan Breitert“.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist bereits, trotz festgesetzter Bauverbotsfläche, mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan legt Wohnbaufläche fest.

3.3. Denkmalschutz

Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

3.4. Artenschutz

Durch das Vorhaben könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten. Durch die Rodung von Gehölzen können zweibrütende Vogelarten betroffen sein. Mögliche Quartiere von Fledermäusen hinter der Fassadenverkleidung oder und einer Baumhöhle sind nicht sicher auszuschließen. Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen §44(1)3 BNatSchG kann durch Bauzeitbeschränkung auf 1. November bis Ende Februar vermieden werden.

Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden.

Auf dem Grundstück ist als Ersatz für den potenziellen Verlust ein Ersatzquartier, bestehend aus einer Gruppe von 3 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle im Umfeld aufzuhängen. Die Ortswahl erfolgt in Absprache mit der Stadt Reutlingen und der Unteren Naturschutzbehörde. Zusätzlich wird empfohlen an den entstehenden Gebäuden Quartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse vorzusehen.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Die vorhandene städtebauliche Struktur des Bebauungsgebiet wird beibehalten. Die Kubatur wird weiterhin nach der Ortsbausatzung und nach § 34 BauGB (Baustaffel 4 Wohngebiet) geregelt.

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

Die Festsetzungen der Ortsbausatzung vom 07.03.1957, mit Änderung vom 17.03.1964 in Verbindung mit dem § 34 BauGB bleibt weiterhin bestehen. Lediglich die überbaubare Fläche wurde mit einem Baufenster erweitert.

Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. Das neu festgesetzte Baufenster erhält die gleiche Tiefe von max. 12,00m bis 15,00m wie das bestehende Baufenster entlang der Brahmsstraße. Um eine maßvolle Neubebauung auf dem Grundstück zuzulassen, die der Bestandsbebauung im Quartier nicht entgegenspricht wird das neu ausgewiesene Baufenster ebenfalls wie die bestehenden Baufenster an der Brahmsstraße/ Franz-Abt-Straße festgelegt.

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

Die vorhandene Erschließung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

4.4. Immissionen

Die geltenden Regelungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert.

5. Planverwirklichung

5.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.580m²

5.2. Planverwirklichung

Bei der Planung kann aus städtebaulicher Sicht (Bestehende Bebauung, sowie bestehende straßenbegleitende Bebauung in dem Quartier) davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung von den geplanten Änderungen nicht berührt sind. Durch die 1. Deckblattänderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes bedürfen. Ebenso auch schon durch die sehr geringe Größe des Baugrundstückes ist von einer Umweltprüfung abzusehen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Die nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geltenden Grundlagen sind berücksichtigt worden. Die nach § 13a vorgegebenen Verfahrensschritte sind alle mit Übernommen (frühzeitige Beteiligung und Auslegung).

Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 BauGB abgesehen.

Failenschmid