

Bebauungsplan "Haagtor"
Begründung

1. Planungsanlass

Das Plangebiet des Bebauungsplans Haagtor gehört zum größten Teil zum Sanierungsgebiet der Altstadt. Die bisher für das Gebiet geltenden planungsrechtlichen Festlegungen reichen nicht aus, um in dem Gebiet eine Bebauung und Nutzung zu sichern, die den heutigen Anforderungen des Wohnens und Arbeitens in einem zentrumsnahen Gebiet entsprechen.

Durch den älteren Bebauungsplan "Schlossbergtunnel - alt" wird für Teile des Gebiets ein Abbruch von Wohngebäuden zugunsten größerer Parkieranlagen festgesetzt; diese Festsetzung entspricht nicht mehr den gegenwärtigen Entwicklungsvorstellungen. Der Bebauungsplan "Schlossbergtunnel - alt" enthält ferner eine inzwischen überholte Verkehrsplanung.

Die Stadt beabsichtigt in dem Plangebiet die Errichtung einer Grundschule und die Anlage öffentlicher Freiflächen; diese Massnahmen setzen eine Ausweisung in einem Bebauungsplan voraus.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die in dem Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan-Entwurf des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen.

Der Flächennutzungsplan ist noch nicht rechtskräftig.

Zwingende Gründe - insbesondere die Herstellung der Planungssicherheit für den Geltungsbereich, die Neuordnung des Verkehrs und die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Rahmen der Altstadtsanierung - erfordern die Aufstellung des Bebauungsplans. Die städtebauliche Einordnung der Planung und deren Abstimmung mit den übergeordneten Planzielen ist durch das bereits durchgeführte Auslegungsverfahren des FNP sichergestellt.

3. Planbereich

Der Planbereich umfasst

- o den westlichen Rand der Altstadt einschl. den dort noch bestehenden Resten der Stadtmauer
- o einen im 19. Jahrhundert bebauten Vorstadtbereich, der sich westlich an die Altstadt anschliesst.

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im wesentlichen wie folgt:

- im Norden: Südliche Grenze des Milchwerks
 Mauerstrasse, Belthlestrasse, Weberstrasse

 östliche Grenze des Grundstücks
 Mauerstrasse 8, Kelternstrasse
- im Osten: Seelhausgasse
 Platz Vor dem Haagtor
- im Süden: südliche Grenze der Bebauung Vor dem Haagtor
 Schwärzlocher Strasse
- im Westen: westliche Begrenzung der Grundstücke
 Schwärzlocher Strasse 8
 Schleifmühlweg 25

 östliche Begrenzung des Sportplatzes bei der
 Hermann-Hepper-Turnhalle.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 5,6 ha.
Nach der Wohnungszählung 1968 befinden sich im Planbereich
ca. 105 Gebäude (Wohngebäude und Gebäude mit Wohnungen)
mit ca. 337 Wohnungen.

Die Einwohnerzahl betrug 1972 ca. 920. Nach den Einwohner-
zahlen von 1978 hat sich die Zahl der Einwohner inzwischen
nur unwesentlich verändert. *Einwohnerdichte 165 E/ha.*

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich westlich der Belthlestrasse gelten die Fest-
setzungen des Bebauungsplans "Schlossbergtunnel - alter Entwurf"
(genehmigt vom Regierungspräsidium am 9.3.1962)

Im übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen
der Ortshausatzung vom 22.10.1938

Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch den
Bebauungsplan Haagtor aufgehoben.

5. Städtebauliche Zielvorstellung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele,
die sich aus dem Rahmenplan Altstadtsanierung (vom Gemeinde-

rat beschlossen am 9.5.1977) ableiten, verfolgt:

- a) Erhaltung der Wohnbebauung mit der heute vorhandenen Dichte; eine weitere Verdichtung z. B. durch Bebauung von Grünflächen, Höfen oder durch Aufstockung von Gebäuden soll vermieden werden.
- b) Neuordnung des ruhenden und fliessenden Verkehrs im Interesse einer Beruhigung des Bereichs. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer.
- c) Erweiterung der Grünanlage "Im Zwingel" am Haagtor. Erhaltung bestehender privater Grünflächen.
- d) Errichtung einer neuen, den heutigen Anforderungen entsprechenden Grundschule für die Altstadt zwischen Kelternstrasse und Mauerstrasse.
- e) Erhaltung des typischen Stadt- und Strassenbildes.

6. Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke wird die Nutzung als Mischgebiet festgelegt. Die Grundstücke zwischen Seelhausgasse und Zwingel werden nördlich der Jakobsgasse gemäss FNP und Rahmenplan Altstadt-sanicrung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

In den Mischgebieten soll die charakteristische Mischung von Wohnungen mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, beibehalten werden.

Durch die Festlegung des Bereichs an der Seelhausgasse als Allgemeines Wohngebiet soll eine Verdichtung von gewerblichen Einrichtungen vermieden werden, die die Wohnnutzung in diesem eng bebauten Bereich in unerwünschter Weise verändern würde.

7. Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten des derzeitigen Baubestandes. Die Werte für GRZ und GFZ liegen fast überall über dem nach BauNVO § 17 zulässigen Mass.

Die Überschreitung der Werte ist nach § 17 (9) zulässig, da das Gebiet bei Inkrafttreten der BauVNO überwiegend bebaut war und die Erhaltung der bestehenden Nutzungsstruktur und des bestehenden Stadtbildes die Überschreitung voraussetzen. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bebauung ist gewährleistet. Durch Einrichtung beruhigter Wohnstrassen und Vermehrung öffentlicher Freiflächen für Fußgänger und spielende Kinder können die Nachteile der engen Bebauung ausgeglichen wer-

den. Die Geschosshöhen werden so festgelegt, daß eine Aufstockung der bestehenden Bebauung nur in wenigen Einzelfällen zulässig ist.

8. Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Im Plangebiet besteht ein Kinderspielbereich im Zwingel, der wegen der Nähe zu angrenzenden Wohngebäuden insbesondere zur Nachtzeit zu Störungen der Nachbarn geführt hat. Dieser Bereich muss wieder besser ausgestattet und nachts geschlossen werden. Auf dem südlich anschliessenden Platz vor dem Haagtor (jetzt als Parkplatz genutzt) soll die Freifläche erweitert werden (Angebote zum Rollschuhfahren, Sitzen, Spaziergehen, einfachen Kinderspielen); der durch den Platz führende Ammerkanal soll als Teil der Freifläche neu gestaltet und in den Kinderspielbereich einbezogen werden. Auf dem Platz sind insbesondere Bäume zu pflanzen.

Im Altstadtbereich bestehen bisher zwei Grundschulgebäude - Silcherschule und Melanchthonschule. Entsprechend dem Schulplan der Stadt muss die Silcherschule in der Nähe des bisherigen Standorts neu gebaut werden als zweizügige Grundschule mit Turnhalle. Auf eine gute Abschirmung gegenüber den Emissionen der Kelterstrasse ist großer Wert zu legen.

Die Freiflächen der Schule sollen an die Freiflächen des Zwingel angeschlossen werden. In dem früheren Grabenbereich stehen die Gebäude Mauerstrasse 2 und 3, die zunächst als städtische Wohngebäude noch dringend benötigt werden, später aber im Interesse

- der Freilegung des ehemaligen Grabenbereichs
- der Vergrößerung der öffentlichen Freiflächen

beseitigt werden sollten. Für einen Ersatzbau wird am östlichen Ende der Mauerstrasse eine Baumöglichkeit ausgewiesen.

9. Stadtbild, Bauweise

Das historische Stadt- und Strassenbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll erhalten bleiben. Diesem Ziel dient die Stadtbildsatzung, die für den Bereich östlich der Rappstrasse gültig ist (Satzungsbeschluss des Gemeinderats 26.3.1979, Genehmigung durch das RP ist noch nicht erfolgt).

Im Interesse der Erhaltung des historischen Stadtbildes wird in Teilen des Plangebiets eine abweichende Bauweise gemäss BauNVO

festgelegt, bei der die offene Bauweise insofern abweichend gehandhabt wird, als das Bauen auf der Grenze bei angrenzenden Parzellen, die als gemeinschaftliche Hofeinfahrt dienen oder mit einem verringerten Grenzabstand (2,5 m) gestattet wird. Garagen ausserhalb der überbaubaren Flächen und in den Grenzabstandsflächen werden im Interesse des Stadtbildes ausgeschlossen.

Für den Bereich westlich der Gerstenmühlstrasse wird eine bauliche Neuordnung vorgesehen (Zeilenbau entlang des Ammerkanals).

Für den nicht der Stadtbildsatzung unterliegenden Teil des Plangebiets westlich der Gerstenmühl- und Rappstrasse werden Dächer mit Neigungen über 30° und naturroter Ziegeldeckung verlangt.

10. Landschaftselemente

Im Planbereich sind die bestehenden Bäume innerhalb der eng bebauten Quartiere von besonderer Bedeutung. Sie sind zu erhalten und beim Abgang durch gleichwertige Bäume zu ersetzen. An geeigneten Stellen ist das Anpflanzen weiterer Strassenbäume im öffentlichen Raum vorgeschrieben.

Der Ammerkanal soll soweit mit den übrigen Belangen vereinbar als offenes Gewässer geführt werden. Im Bereich des Haagtors soll das Gefälle des Kanals für Kaskaden genutzt werden, die zu einer Klimaverbesserung in diesem Bereich beitragen können.

Die Lage des Ammerkanals und der Bäume im Haagtorbereich ist im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens festzulegen, die Lage im Bebauungsplan beinhaltet lediglich eine generelle Ausweisung.

Der Bebauungsplan weist Vorgärten und private Grünflächen besonders aus und verhindert damit, daß diese Flächen für andere Zwecke genutzt werden.

11. Verkehrserschliessung

Für die Verkehrserschliessung sind mehrere Varianten untersucht und in der Bürgerbeteiligung diskutiert worden. Ziel der gewählten Verkehrsneuordnung ist

- a) Reduzierung der Verkehrsbelastung der Sammelstrassen für die Wohngebiete
- b) Zusammenfassen des ruhenden Verkehrs in Sammelgaragen, die so unterzubringen sind, daß sie die Wohnumwelt und das Stadtbild nicht stören.
- c) Sichere und bequeme Wege für Fussgänger und Radfahrer
- d) Möglichkeit für die Busschleife im Plangebiet:

11.1 Übergeordnete Erschliessung - Sammelstrassen

Mit Eröffnung des Schlossbergtunnels kann der das Plangebiet durchfahrende Verkehr in den Verbindungen Neckarhalde - Wiener Gässle - Haagasse - Seelhausgasse bzw. Belthlestrasse und Belthlestrasse - Fussgängertunnel - Alleenbrücke entfallen.

Die übergeordnete Erschliessung des Gebiets erfolgt künftig ausschliesslich von der Westbahnhof-/Kelterstrasse.

Von hier aus ist eine Sammelstrasse in folgende Bereiche durch das Plangebiet zu führen:

- o Schleifmühlweg - West
- o Schwärzlocher Strasse
- o Burgholzweg / Schlossbergstrasse

Diese Sammelstrasse wird dort geplant, wo sie möglichst wenige Wohnungen stört, nämlich in der Verbindung Rappstrasse - Gerstenmühlstrasse mit einer Neutrassierung der Gerstenmühlstrasse.

Diese Trasse wird gewählt, obwohl im Bereich Gerstenmühlstrasse mit erheblichem Aufwand neu trassiert werden muss und obwohl damit dort die Möglichkeit einer Wiederbebauung ausscheidet, weil auf diese Weise für den Platz Vor dem Haagtor eine weitgehende Beruhigung erzielt werden kann und dort eine unterirdische Parkierung realisierbar wird.

11.2 Andienungsstrassen

Als Andienungsstrassen wurden ausgewiesen:

- o Schleife Schmidtorstrasse - Jakobsgasse -
Seelhausgasse
- o Schleife Schleifmühlweg - Belthlestrasse -
Mauerstrasse-West
- o Weberstrasse-West - Belthlestrasse-Nord
(ausserhalb des Plangebiets)

Diese Strassen werden mit Fahrbahn, Haltebuchten und Gehwegen ausgebaut. Alle Sammelgaragen sollen an diese Strassen angebunden werden.

11.3 Fussgängerzonen und Wohnstrassen

Die übrigen Strassen werden ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg als Fussgängerbereiche oder Wohnstrassen ausgebaut.

Parkplätze in diesen Strassen können verkehrsrechtlich ausgewiesen und baulich eingegrenzt werden, soweit dadurch die Nutzung der Strassen für Fussgänger und spielende Kinder nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Zu diesen Strassen gehören:

- Weberstrasse - Ost
- Belthlestrasse zwischen Weberstrasse und Mauerstrasse
- Sofienstrasse
- Mauerstrasse - Ost
- Seelhausgasse - Süd
- Vor dem Haagtor
- Schwärzlocher Strasse - Ost

11.4 Ruhender Verkehr

Im Interesse der Beruhigung der Wohnstrassen und der Ausweisung ausreichender Flächen für Fussgänger und Radfahrer muss die Zahl der Parkplätze im öffentlichen Verkehrsraum erheblich reduziert werden. Andere Parkflächen gehen auf Grundstücken des Gemeinbedarfs verloren.

Für Sammelparkierung werden vorgesehen:

- o Tiefgarage unter dem Sportplatz bei der Hepper-Turnhalle (280 Plätze) (ausserhalb des Planbereichs)
- o Tiefgarage Haagtor (ca. 50 Plätze)
Wenn aus technischen oder finanziellen Gründen diese Tiefgarage nicht ausgeführt werden kann, werden ersatzweise ca. 25 Stellplätze unter Bäumen auf dem westlichen Teil des Haagtorplatzes angelegt.

- o Parkplatz Gerstenmühle (ca. 10 Plätze)
- o Parkierung im Hof zwischen Sofienstrasse und Schleifmühlweg (Tiefgarage ca. 30 Plätze)

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Nutzungen gehen etwa ~~140~~¹⁷⁰ Parkplätze verloren (siehe Tabelle Anlage 1).

11.5 Radfahrverkehr

Die Belthlestrasse erhält als Radfahrtrasse zwischen Ammerbe-
gleitweg und Fussgänger-/Radfahrtunnel im geplanten Radfahr-
wegenetz besondere Bedeutung.

Durch die Festlegungen für das Strassennetz wird der Kfz.-Ver-
kehr so weit wie möglich von dieser Radfahrtrasse ferngehalten.
Überschneidungen der Trasse mit Kfz.-Verkehr sind so weit wie
überhaupt möglich vermieden.

11.6 ÖPNV

Das Plangebiet wird durch den Stadtbus nicht direkt angefahren.
Die nächsten Haltestellen liegen am Schmidtor und an der
Kreuzung Westbahnhof-/Rappstrasse. Die Fusswegentfernungen zu
diesen Haltestellen aus dem Plangebiet betragen maximal 380 m.
Planerisch besteht die Möglichkeit, den Bus über eine Schleife
Rappstrasse, Schleifmühlweg, Belthlestrasse, Mauerstrasse
an das Haagtor heranzuführen.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind ausreichend.
Sanierungsmassnahmen und Kapazitätserweiterungen sind im Zuge
von Strassenerneuerungen vorzunehmen.

Die Trafo-Station an der Stadtmauer beim Haagtor wird aus
städtebaulichen Gründen im Zusammenhang mit dem Umbau des
Platzes Vor dem Haagtor verlegt.

13. Bodenordnung / Ordnungsmassnahmen

Die für die im Plangebiet erforderlichen Massnahmen des Gemein-
bedarfs und der Verkehrsneuordnung erforderlichen Flächen be-
finden sich im Eigentum der Stadt.

Lediglich für die vorgesehene Sammelgarage im Quartier zwischen Sofienstrasse und Schleifmühlweg ist noch Grunderwerb und die Freilegung von Hofgrundstücken erforderlich.

14. Kosten der Realisierung

Für die Durchführung der baulichen und verkehrsrechtlichen Neuordnung werden überschlägig folgende Kosten geschätzt:

Neutrassierung der Gerstenmühlstrasse
mit Gestaltung der Randbereiche

(2250 qm á 450.- DM 1,00 Mio DM

Neugestaltung der bestehenden
Strassenflächen

..... 9.500 qm á 150.- DM 1,40 Mio DM

Grunderwerb und Beseitigung
von Bausubstanz

..... 1,00 Mio DM

Grünanlage Vor dem Haagtor mit
Neugestaltung Ammerkanal

..... 0,60 Mio DM

Tiefgarage Vor dem Haagtor

50 Parkplätze á 25.000.- DM 1,25 Mio DM

Verlagerung der Trafostation
Vor dem Haagtor

..... 0,05 Mio DM

15. Zeitliche Durchführung

Nach Eröffnung des Schlossbergtunnels im Sommer 1979 besteht die Möglichkeit, die Verkehrsneuordnung, die Umgestaltung des Haagtorplatzes und den Neubau der Silcherschule in Angriff zu nehmen:

Baustufe 1: Ausbau Seelhausgasse 1979

Baustufe 2: Bau Silcherschule 1980/81

Bau Gerstenmühlauffahrt 1980/81

Bau Tiefgarage Haagtor (ohne Einfahrtsrampe) 1980/81

Baustufe 3: Bau Einfahrtsrampe Haagtor 1981/82

Neugestaltung Freifläche Vor dem Haagtor 1981/82

Fahrradweg Belthlestrasse

Baustufe 4: Umgestaltung der Anliegerstrassen

Baustufe 5: Zwingeldurchbruch Mauerstrasse 2/3.

Die Stadt wird für die Umgestaltung des Haagtorplatzes die Erarbeitung von Planentwürfen für die Alternativen Tiefgarage und oberirdische Parkierung (im westlichen Teil) im Zusammenhang mit der Planung für den Umbau der Ammergasse in Auftrag geben. Die Entscheidung über die auszuwählende Lösung soll bis Frühjahr 1980 vom Gemeinderat gefällt werden.

Reckwold

Anlage 1

Bebauungsplan Haagtor

Übersicht über die Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Strassen
und städtischen Parkplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans

| | bleibende Parkplätze | abgehende Parkplätze | neue Parkplätze |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Rappstrasse | - | - | - |
| Belthlestrasse | 10 | 14 | - |
| Seelhausgasse | 8 | - | - |
| Gerstenmühlstrasse | - | 6 | - |
| Weberstrasse-Ost | 3 | 10 | - |
| Mauerstrasse-Ost | 3 | 14 | - |
| Sofienstrasse | 4 | 16 | - |
| Vor dem Haagtor | - | - | - |
| Parkplätze | | | |
| Farrenstall | - | 46 | - |
| Haagtor | | | |
| o Lösung a Parkplätze ober- irdisch | 21 | 34 | - |
| o Lösung b Parkierung unterirdisch | (50) | (5) | - |
| Gerstenmühle | 8 | 25 | - |
| Sammelgarage südlich Sofienstraße | | | 20 - 30 |
| Parkierung unter Hepper-Sportplatz | | | ca. 250 |
| zusammen | 68 (97) | 172 (143) | ca. 275 |