

**Sitzungsvorlage DS 2009/033**

Amt für Stadtsanierung und  
Projektsteuerung  
Konrad Nonnenmacher  
(Stand: **21.01.2009**)

Mitwirkung:  
Stadtplanungsamt  
Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen: 621.41/172

**Technischer Ausschuss**  
öffentlich am 28.01.2009

**Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite  
Straße/Charlottenstraße"  
- Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. **Dem Bebauungsplanentwurf "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße"** bestehend aus Lageplan und Textlichen Festsetzungen jeweils vom 20.01.2009 wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorgänge**

Der Gemeinderat hat sich öffentlich am 30.06.2008 grundsätzlich mit dem Nutzungskonzept für die Grundstücke Mauerstraße 19,20, Eisenbahnstraße 26 und den Innenhof befasst und für diese Grundstücke folgendem Nutzungskonzept zugestimmt:

*"Entkernung Innenhof, Bau von Bewohnerstellplätzen in einer Tiefgarage unter dem Innenhof mit Zufahrt von der Mauerstraße, Neubau von Wohnungen auf den Grundstücken Mauerstraße 19,20 und Innenhof sowie Gewerbe –Dienstleistungsflächen- und Wohnflächen in der Eisenbahnstraße 26."*

Konkreter Anlass für die Beratung am 30.06.2008 war, dass die Stiftung Bruderhaus nach näherer Überprüfung des Standortes weiteren Bedarf für die Errichtung von barrierefreien, betreuten Wohnungen, Gemeinschaftsraum und Flächen für den ambulanten Dienst sah und in Abstimmung mit den Eigentümern und der Stadtsanierung ein Nutzungskonzept entwickelte. Der Stiftungsrat der Stiftung Bruderhaus hat sich nach mehreren Vorberatungen grundsätzlich entschieden, in einem 1. Bauabschnitt auf den Grundstücken Mauerstraße 19, 20 und im Innenhof weitere Wohnungen zu errichten und eine Bewohnergarage herzustellen. Dieses Nutzungskonzept wurde schon mehrmals im Technischen Ausschuss vorberaten.

Da dieses Planungskonzept für die Grundstücke Mauerstr. 19, 20 und Innenhof sowie die Schaffung von Bewohnerstellplätzen Auswirkungen auf den gesamten Baublock hat, ist die planungsrechtliche Sicherung durch einen Bebauungsplan erforderlich.

In gleicher Sitzung am 30.06.2008 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Mauerstraße/Eisenbahnstraße/Untere Breite Straße/Charlottenstraße" gefasst.

Der Gestaltungsbeirat hat sich am 6.11.2008 mit dem Vorplanungsentwurf des Neubauprojektes Mauerstr. 19, 20 sowie Innenhof und Garagenneubau befasst und in Detailpunkten Empfehlungen zur Gestaltung der Straßenfassade gegeben, die am 22.01.2009 nochmals behandelt werden.

### **2. Begründung und Zielsetzungen des Bebauungsplanes**

- siehe Anlage -

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

#### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Bürgerinformation**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.11.2008 bis 28.11.2008 wurden von Bürgern keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan abgegeben.

Mit Schreiben vom 04.11.2008, der Bekanntmachung in der Schwäbischen Zeitung am 08.11.2008 und sowie dem redaktionellen Hinweis vom 10.11.2008 in der Schwäbischen Zeitung wurden alle Grundstückseigentümer, Bewohner und Geschäftsinhaber aus dem Baublock zu einer öffentlichen Bürgerinformation am 13.11.2008 eingeladen, zu der ca. 70 Bürger (Eigentümer, Angrenzer, Bewohner, Mieter, Geschäftsleute, Stellplatz- und Wohnungsinteressenten) erschienen. Schwerpunkt bildeten folgende Themen: Historie des Baublockes, Vorstellung Blockkonzept und Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens, Vorstellung geplantes Bauprojekt der Stiftung Bruderhaus in den Grundzügen mit Bewohnergarage, Bau barrierefreie Wohnungen, Gemeinschaftsraum-Ambulanzraum sowie Informationen zur Sanierungsgebietserweiterung Südwestliche Unterstadt mit einem groben Zeitplan.

#### **3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung**

Die Tiefbau- und Leitungsbaumaßnahmen wurden im Vorfeld mit dem Tiefbauamt sowie den Technischen Werken abgestimmt. Insbesondere ist eine ausreichende Überdeckung und Traglast der Tiefgarage im Bereich der Mauerstraße sowie die Um- und Neuverlegung verschiedener Leitungen im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Es wird geprüft, ob die Fortführung der Baumreihe aus der südlichen Mauerstr. bei der Umgestaltung der Mauerstraße im Bereich Eisenbahnstraße-Charlottenstraße möglich ist und die für 2012 vorgesehene Sanierung der Stadtmauer in diesem Bereich vorgezogen werden kann.

Weitere Behörden gaben Stellungnahmen zu folgenden Sachverhalten ab:

- Bauordnungsamt und Landratsamt weisen auf die Altlastenstandorte Mauerstr. 20 und Charlottenstr. 41, Lärmschutz und Feuerwehrbelange hin.
- Die Energieagentur regt die Überprüfung der Nahwärmeversorgungsmöglichkeit für den Baublock an.
- Das Regierungspräsidium Tübingen - Sachbereich Denkmalpflege - regt an, die Tiefgarage so zu organisieren, dass das stadtbildprägende Gebäude Mauerstr. 19 als Teil des Gesamtkomplexes Eisenbahnstr. 24 / 26 mit Mauerstr. 19 erhalten werden kann. Ferner muss der archäologischen Denkmalpflege Gelegenheit zur Freilegung und Dokumentation möglicher Funde im Innenhof gegeben werden.

## Wertung

Die Altlastenstandorte werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Hinsichtlich des Schallschutzes und der Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Die Möglichkeit einer Nahwärmeversorgung wird im Zuge der Baumaßnahmen geprüft.

Die Abteilung Bodenarchäologie der Denkmalpflege ist seit dem Jahr 2007 in die Tiefgaragenplanung eingebunden. Der Bodenarchäologie wird Gelegenheit eingeräumt, evt. Befunde – sofern diese nicht bei früheren Baumaßnahmen bereits zerstört wurden – zu dokumentieren. Der Zeitplan wird mit der Denkmalpflege abgestimmt. Keines

der Gebäude Eisenbahnstraße 24, 26 und Mauerstraße 19 ist ein Kulturdenkmal. Die Denkmalpflege kann somit nur Hinweise und Anregungen geben. Das Gebäude Mauerstraße 19 liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Das Gebäude Mauerstraße 19 ist zwar heute durch die äußerliche Integration in dem Gesamtkomplex des Möbelhauses und früheren "Kaiserhof" nicht mehr auf den ersten Blick als eigenständiges Gebäude zu erkennen. Gleichwohl belegt das Studium der Bauakten ganz eindeutig seine Baugeschichte als eigenständiges Gebäude und Parzelle. Im Zuge der Erweiterung des "Kaiserhofes" um die Jahrhundertwende wurde das Gebäude Mauerstraße 19 in den Gesamtkomplex optisch weitgehend integriert. Von der Originalsubstanz des mittelalterlichen Vorgängerbaus und den in den Bauakten dokumentierten Umbauten ist nichts mehr sichtbar. Der Höhenversatz im Erdgeschoss sowie das Zwischengeschoss belegen die Eigenständigkeit dieses Gebäudes. Im Hinblick auf die Erhaltungsfrage des Gebäudes Mauerstraße 19 im Sinne der Erhaltungssatzung sind folgende Kriterien zu bewerten und abzuwägen:

- das Gebäude ist Teil einer selbstständigen historischen Parzelle
- das Gebäude selbst ist nur äußerlich und nutzungsmäßig in den ehemaligen Kaiserhof integriert, aber als selbstständiges Gebäude zu bewerten
- in seinem heutigen Erscheinungsbild ist das Gebäude für sich betrachtet mit seiner einfachen Lochfassade nicht als stadtbildprägend zu bewerten
- das Gebäude kann keinesfalls als untrennbare Einheit eines Gesamtgebäudes Eisenbahnstraße 24,26 und Mauerstraße 19 betrachtet werden. Vielmehr handelt es sich um 3 Einzelgebäude (siehe Bauakten bzw. heutige Nutzung)
- Im Hinblick auf die städtebauliche Gesamtzielsetzung im Rahmen der Stadtsanierung mit der Schaffung von weiteren Bewohnerstellplätzen in einer Bewohnergarage und der vorrangigen Innenstadtentwicklung durch Neuschaffung von barrierefreiem Wohnraum, der Verhinderung einer Gewerbebrache und Leerstand ist auch im Sinne der wirtschaftlichen Abwägung eine Erhaltung in diesem Einzelfall unzumutbar.
- Eine Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Mauerstraße 19 und Anbindung an einen Neubau Mauerstraße 20 mit

den damit verbundenen Höhenversätzen wäre unwirtschaftlich. Im Rahmen eines Neubaus Mauerstraße 20/19 können die Brandschutzbelange sehr viel besser berücksichtigt werden. Weiterhin könnte bei Erhalt des Objektes Mauerstraße 19 keine Bewohnergarage errichtet werden. Im Vorfeld wurden gerade zur Tiefgarage auch mehrere Alternativen untersucht, mit dem Ergebnis, dass die jetzt vorgeschlagene Lösung mit den wenigsten Eingriffen in Nachbargrundstücke verbunden ist. Hinzu kommt, dass bauordnungsrechtlich die Schaffung von Stellplätzen bei Baumaßnahmen eingefordert wird.

### **Anlagen**

Anlage 1: Bebauungsplanentwurf bestehend aus Planzeichnung M 1:500, Textliche Festsetzungen/Begründung jeweils vom 20.01.2009