

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 Bö		24/036/01		22.02.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Sickenhausen	14.03.2024	Anhörung	öffentlich	
BVUA	11.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.04.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan "Lange Morgen II", Gemarkung Sickenhausen - Satzungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 17/049/01, 23/078/01				

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Bebauungsplans „Lange Morgen II“, Gemarkung Sickenhausen, vom 30.05.2023, in der Zeit vom 06.11. bis 08.12.2023 vorgebrachten Stellungnahmen gemäß Anlage 3 werden behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Lange Morgen II“, Gemarkung Sickenhausen vom 03.01.2024 wird einschließlich Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen seitens der TÖB und beteiligten Behörden Hinweise und Empfehlungen ein, welche lediglich zu fachlichen Ergänzungen, Präzisierungen und redaktionellen Korrekturen führten. Eine Änderung der Planung resultiert hieraus nicht.

Beispielsweise äußerten sich verschiedene TÖB kritisch gegenüber der Heranziehung des Baulinienplans (Wohnbebauung nördlich Bildstöckle), was zu einer reduzierten Bemessung von Ausgleichsflächen führe. Nach BauGB erfordert bestehendes Planungsrecht jedoch keine Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Weitere Hinweise bezogen sich auf den Immissionsschutz (Schall, Geruch), Werbeanlagen (Ausschluss von Fremdwerbung) sowie

Grünordnung (Pflanzfestsetzungen). Tendenziell geht aus den eingereichten Stellungnahmen hervor, dass auch der Bodenschutz und der Erhalt hochwertiger Landwirtschaftsflächen eine zunehmende Bedeutung gewinnen. Themen, wie insbesondere Starkregenrisiko sowie Arten der Grünflächenplanung und -gestaltung konnten zwischen den Fachämtern detailliert abgestimmt und eingearbeitet werden.

2. Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept lehnt sich in Art und Maß der baulichen Nutzung eng an die Vorgängerplanung „Lange Morgen I“ (2000) an, setzt jedoch stärkere Akzente u.a. hinsichtlich der Grünordnung und des Klimaschutzes. Dies betrifft sowohl die Gestaltung der Frei- und Grünflächen (Wiesen, Gehölze) als auch die der baulichen Anlagen (Dach-/ Fassadenbegrünung).

Die Struktur und Kubaturen des bestehenden Gewerbegebietes werden mit der vorliegenden Planung im Wesentlichen fortgeführt, wenngleich zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen das Gewerbegebiet im Rahmen der Lärmkontingentierung gegliedert wird. Verkehrlich wird die Erweiterungsfläche an das bestehende Straßensystem angebunden. Zur Optimierung der äußeren Erschließung ersetzt ein neuer Knotenpunkt mit der K 6722 einschließlich einer Querungshilfe für den Radverkehr den westlichen Anschluss an die Straße „Am Bildstöckle“. Diese wird im östlichen Verlauf ausgebaut und im westlichen Abschnitt ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr gewidmet.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im sog. Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt, im Zuge dessen verschiedene Gutachten erforderlich wurden (u.a. Schall-, Artenschutz). Die Bodenordnung erfolgt im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nach § 45 f. BauGB; eine Informationsveranstaltung und erste Anhörungen interessierter Grundstückseigentümer haben bereits stattgefunden.

Der Bebauungsplan „Lange Morgen II“ kann nun zur Satzung beschlossen werden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen (in Papierform):

1. Bebauungsplan „Lange Morgen II“ mit Textteil
- 1.2 Ausgleichsmaßnahmen
2. Begründung mit Umweltbericht vom 03.01.2024
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
- 3a Namensliste zur Anlage 3, nö
4. Grünordnung
- 4.1 Ökokonto

Digitale Anlagen

5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung nach §§ 44 ff BNatSchG
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich Dicke Trespe
7. Schalltechnisches Gutachten zum BPlan
8. Erschließung des Baugebiets „Lange Morgen II“ in Reutlingen-Sickenhausen
Geotechnisches Gutachten