

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4-Wu/Bö		23/051/01		13.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Rommelsbach	26.04.2023	Anhörung	öffentlich	
BVUA	02.05.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	16.05.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Gassenäcker', Gemarkung Rommelsbach - Satzungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 17/046/01, 21/078/01				

Beschlussvorschlag

1. Die zum Bebauungsplanentwurf „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach, vom 01.04.2021 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach vom 24.11.2022 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 24.11.2022 festgestellt.
3. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Baugebot gemäß § 176 (1) Nr. 1 angeordnet.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
-----	------------	-------------	------------	-------------

Kurzfassung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Wohnflächen in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser).

Aufgrund der Prüfungsergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage wurden redaktionelle Änderungen und klarstellende Formulierungen vorgenommen. Der Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach, erhält danach ein neues Datum und kann nun als Satzung beschlossen werden. Zur Sicherstellung der Umsetzung soll von der Möglichkeit des Baugebots Gebrauch gemacht werden.

Begründung

1. Sachverhalt

Am 20.07.2021 hat der Gemeinderat die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach beschlossen (GR-Dr. 21/078/01). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 06.09. bis 08.10.2021 durchgeführt. Die dort eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf die Themen Streuobstausgleich, Erdmassenaushub, Altlasten (Arsen), Pflanzbindungen/Pflanzgebote (Strukturierung, Pflanzlisten), Artenschutz (Vogelschlag, Kleinsäuger), Biotopverbund, Entwässerung / Starkregenschutz. Sie haben zu redaktionellen Planänderungen geführt, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Gleichzeitig fand eine Anpassung an die aktuell geltende Rechtslage statt (§ 13 b BauGB, Photovoltaikpflicht für BW, Erdmassenaushub, Ladestationen für Elektrofahrzeuge). Insbesondere wurden die folgenden redaktionellen Ergänzungen und Änderungen an der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen:

- Anpassung der Nutzungen im WA an die geltende Rechtslage (Urteile zu Verfahren nach § 13b BauGB – Ausschluss nicht störender Gewerbebetriebe sowie nur noch ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3)
- Anpassung der Nutzung im MD an die Bestandssituation – kein Ausschluss von Einzelhandel bezüglich Direktvermarktung ortansässiger Betriebe (aus der Einbringung BezGR vor Offenlagebeschluss)
- Berücksichtigung der vorgeschriebenen Unterbringung des Erdmassenaushubs bei den Höhenfestsetzungen
- Ergänzung zur Vermeidung von Vogelschlag
- Konkretisierungen beim Thema Entwässerung / Starkregen
- Anpassung der Formulierung der bisher festgesetzten Solaranlagenpflicht an den aktuellen gesetzlichen Stand (PVPf-VO)
- Ergänzung der Hinweise (Anpassung der Baumartenlisten, Vogelschlag, Photovoltaikpflicht, Infos aus Baugrundgutachten, Forderung zum Wiedereinbau von Boden,
- Entsprechende Ergänzung / Korrektur der Begründung in den genannten Punkten
- Bei den Gutachten wurde die Umweltinformation entsprechend der Stellungnahmen ergänzt, die Straßenvorentwurfsplanung geringfügig aktualisiert, die in der Offenlage bereits in Aussicht gestellte Anlage zur Würdigung der Starkregensituation hinzugefügt und eine neue Anlage zur Untersuchung des Oberbodens (Arsen) ergänzt.

Aus den genannten Ergänzungen und Änderungen ergibt sich keine Notwendigkeit für eine erneute Auslegung der Planunterlagen.

Mit den Anregungen aus der Sitzung des Bezirksgemeinderats Rommelsbach vom 13.07.2021 zum Beschlussvorschlag für die Offenlage wurden wie folgt umgegangen: Es wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen, dass Direktvermarktung durch ansässige landwirtschaftliche Betriebe zulässig ist (s.o.). Bezüglich der Standortsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe wurde keine zusätzliche Regelung aufgenommen. Denn im Geruchsgutachten, das den Festsetzungen zugrunde lag, wurden die Zukunftsplanungen der Landwirte bereits ausführlich berücksichtigt und als Beurteilungsgrundlage der Geruchsimmissionen verwendet. Darüberhinausgehende Entwicklungen und zukünftige technische Möglichkeiten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt und daher

auch nicht verbindlich geregelt werden. Der Ausbau der Entwässerungskanäle in der Ermstalstraße vor Erschließung des Baugebiets Gassenäcker ist entsprechend im Zeitplan berücksichtigt und wird definitiv vorher umgesetzt.

2. Planungskonzeption

Städtebauliches / Freiraum / Erschließung

In dem städtebaulichen Konzept spiegelt sich das Ziel der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht wieder. Es ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Wohnflächen in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser). Die neue Bebauung knüpft an die bereits bestehende Bebauung östlich der Tegernseestraße bzw. nördlich der Ermstalstraße an und soll den Ortsrand sinnvoll komplettieren sowie den Eingriff in die Außenbereichsflächen möglichst geringhalten. Die unterschiedlichen Geschosshöhen orientieren sich an der Topografie. So werden die zwingend dreigeschossigen Gebäude v.a. im Norden (keine Verschattung des Baugebiets) angeordnet.

Durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird eine im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden angemessene Dichte von ca. 75 Einwohnern pro Hektar erreicht. Für Reutlingen sieht der Regionalplan eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vor. An dieser Stelle ist eine noch weitergehende Verdichtung angesichts des Ziels der unterschiedlichen Wohnformen und auch angesichts der Lage im Übergang zum Außenbereich nicht möglich bzw. städtebaulich nicht vertretbar. In zentraleren Lagen in Reutlingen (z.B. Schieferterrassen) wird im Gegenzug eine deutlich höhere Einwohnerdichte erzielt, so dass die Vorgaben über das gesamte Stadtgebiet gerechnet eingehalten werden können.

Durch die offene Gebäudestellung, die öffentliche Durchwegung in Ost-West-Richtung sowie durch die Verbindung von Wohnen und Freiräumen zur nachbarschaftlichen Begegnung (Ausbildung eines öffentlichen Bereichs mit Aufenthaltsqualitäten) erhält das Quartier - angepasst an die umgebende Bebauung – trotz der vorgesehenen Dichte einen dörflichen Charakter. Durch eine zusätzliche Bepflanzung zur Landschaft hin wird der Siedlungsbereich qualitativ abgerundet und eingegrünt.

Das städtebauliche Konzept trägt durch eine energetisch optimierte Planung auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung. Der Wärmebedarf der Gebäude wird unter anderem durch kompakte und flächensparende Bauweise, Vermeidung von Verschattung, optimierte Baukörperstellung und die Nutzung passiver Solarenergienutzung reduziert.

Das Gebiet wird über zwei Zufahrten erschlossen (Tegernseestraße und Ermstalstraße). Grund dafür ist die bessere Andienung durch Müllfahrzeuge, die Erreichbarkeit im Falle von Baustellen sowie die Erschließung durch Versorgungsunternehmen. Durch mehrfaches Abknicken der Erschließung in einem verkehrsberuhigten Bereich auf ganzer Länge sind Schleichverkehre, welche die Tegernseestraße umfahren, nicht zu erwarten. Pflanzinseln im Straßenraum unterstützen diesen Effekt noch.

Das Oberflächenwasser von umliegenden Ackerflächen wird über einen Wall an der Nordgrenze des Plangebiets bzw. eine Mulde am östlichen Plangebietsrand am Eindringen in das Wohngebiet gehindert. Der Straßenquerschnitt „An den Gassenäckern“ bleibt für die Nutzung durch den landwirtschaftlichen Verkehr in vollem Umfang erhalten. Teile desselben Flurstücks, welche derzeit als Randstreifen bestehen, werden im Zuge der Planung als Teil des zukünftigen offenen Grabens ausgebildet.

Umweltbezogene Festsetzungen / klimaangepasste Stadtplanung

Auf eine klimaangepasste Stadtplanung wurde ein besonderes Augenmerk gelegt.

Folgende Festsetzungen wurden im Hinblick darauf im Bebauungsplan getroffen:

- Begrünung: Flachdächer, Tiefgaragen, Fassaden, Stellplätze, Müllstandorte, private Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern, Ortsrandeingrünung
- wasser- und luftdurchlässige Materialien bei befestigten Freiflächen + Unterbau
- Lärmpegelbereiche, die bei Planung und Grundrissgestaltung zu beachten sind
- energetische Optimierung der Gebäude + flächensparender Umgang mit Grund und Boden (durch Einforderung energiesparender kompakter Gebäudekubaturen über eine Kombination der Festsetzungen von Gebäudehöhe, minimaler bzw. zwingender Geschossigkeit, Baufeldern, minimaler und maximaler Gebäudelängen, zur Höhe passende Dachformen, Gebäude mit 2 Vollgeschossen zwingend zuzüglich eines Nichtvollgeschosses als Dachgeschoss; flächensparende Bauweise über Vorgabe von Geschosswohnungsbauten in einem Teilbereich durch Festsetzung von min. und max. Flächengrößen in Kombination mit der Festsetzung zwingend III-geschossig und Einzelhausbebauung); außerdem Hinweis, dass Dachaufbauten/ Dacheinschnitte/ Gebäudevor- und Rücksprünge/ Erker und Nische energetisch ungünstig sind und nach Möglichkeit vermieden werden sollen sowie Hinweis zum energetisch optimalen Verhältnis von Gebäudetiefe zu Gebäudebreite
- Zulässigkeit von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen in den meisten Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie auf den dafür festgesetzten Flächen
- Regelungen zur Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge
- Ableitung Oberflächenwasser über offenen Graben
- Drosselung des Regenwasserabflusses auf den Grundstücken
- Vermeidung von Verschattung: Regelung zu Abstand zwischen Kronenraum und Hauptfassade, Empfehlung zum Ausschluss von Garagen vor Südfassaden (Hinweis)
- Solarfestsetzungen über den gesetzlichen Standard der PVPf-VO hinaus
- Vorgabe von Pflanzlisten und Ausschluss von für das Ökosystem schädlichen Arten
- Hinweis auf Einforderung eines Freiflächengestaltungsplans

Kosten für Pflege und Unterhaltung der zusätzlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen

Für die Straßenunterhaltung fallen jährlich zusätzlich ca. 8.000 € /Jahr an. Für die Pflege der neuen Grünflächen im Baugebiet Gassenäcker sind es ca. 5.500 € /Jahr an zusätzlichem Budget, das benötigt wird. Die Preise berücksichtigen nicht den Baupreisindex. Je nach Umsetzungszeitpunkt sind aufgrund der aktuellen Baupreissteigerungen auch höhere Kosten möglich.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren – in Kombination der §§ 13 a und 13b BauGB aufgestellt:

- nach § 13 b für den Teil im derzeitigen Außenbereich, da es sich um eine Fläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. des § 13b BauGB anschließt,
- nach § 13 a für die umgebende Bestandsbebauung entlang der Ermstalstraße und der Tegernseestraße, da es sich hier um eine innerörtliche Nachverdichtung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich handelt.

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird in solchen Verfahren abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13b Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB). Unabhängig davon sind die Belange

der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt in der Begründung eine Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Bereitstellung geeigneter Wohnbaugrundstücke ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Die Grundstückseigentümer wurden hierzu nach dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 47 BauGB angehört. Ende 2021 und Frühjahr 2022 wurde mit allen Umlegungsbeteiligten in persönlichen Gesprächen der Zuteilungsentwurf erörtert. Die geplante "Verteilung der neuen Grundstücke" wurde von den Eigentümern überwiegend positiv aufgenommen. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden hier abschließende Gespräche stattfinden. Für die Fläche im derzeit noch städtischen Eigentum ist es - je nach im Umlegungsverfahren zugeteilter späterer Grundstücksgröße - möglich, das zugeteilte oder die zugeteilten Grundstücke später sowohl an Bauherrngemeinschaften, Einzelbauherren als auch an Investoren zu veräußern.

Eine der im April 2017 beschlossenen Maßnahmen zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive ist die Anwendung der Baugebote gemäß § 176 (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 59 (7) BauGB im Rahmen von Bebauungsplan- und Umlegungsverfahren. Ziel ist, neu entstehende Baugebiete zeitnah im größtmöglichen Umfang durch die entsprechende Bauverpflichtung zu bebauen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Unter Hinweis auf § 176 BauGB sind daher auch die Grundstücke im Bereich Gassenäcker innerhalb von 5 Jahren ab Fertigstellung der Erschließung zu bebauen. Die Prüfung bezüglich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach § 176 (3) BauGB erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens.

Der Bebauungsplan „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach erhält aufgrund der redaktionellen Änderungen und den klarstellenden Formulierungen ein neues Datum und kann als Satzung beschlossen werden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan mit Textteil, Planverkleinerung, Ausgleichsmaßnahmen vom 24.11.2022
 2. Begründung vom 24.11.2022
 3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
 4. Namensliste zur Anlage 3, nichtöffentlich
- Digitale Anlagen*
5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 22.03.2018, menz umweltplanung
 6. Schalltechnische Untersuchung, 10.12.2019, SoundPLAN GmbH
 7. Geruchsmissionsprognose, 02.01.2020, Müller-BBM GmbH
 8. Umweltinformation zur Darstellung der Umweltbelange mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan 'Gassenäcker' in Rommelsbach, 14.11.2022, menz umweltplanung
 9. Straßenvorentwurfsplanung, 22.03.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH
 10. Erschließungsgutachten Baugebiet 'Gassenäcker' in Reutlingen-Rommelsbach, 25.06.2020, ihb
 11. Bebauungsplan „Gassenäcker“ - Würdigung der Starkregensituation, Erläuterungsbericht, 23.07./04.08.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH
 12. Untersuchungsbericht Oberboden Baugebiet 'Gassenäcker' in Reutlingen-Rommelsbach vom 24.08.2022, Büro ihb, Tübingen