

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 - Eitl		<b>24/093/01</b>		10.10.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
WEG-West	22.10.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
BVUA	12.11.2024	Kenntnisnahme	nichtöffentlich	
GR	26.11.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan "6. Deckblattänderung Mark-West, Teile B und C" im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen (WEG-West), Landkreis Tübingen, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen/Jettenburg  - Aufstellungsbeschluss - Auslegungsbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 18/096/01, 19/121/01, 21/088/01, 09/062/01				

## Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich, ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „6. Deckblattänderung Mark-West, Teil C3“ im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen West/Kusterdingen (WEG West), Landkreis Tübingen, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen einzuleiten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „6. Deckblattänderung Mark-West, Teile B und C“ im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen West/Kusterdingen (WEG West), Landkreis Tübingen, Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Mähringen und Jettenburg wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 03.09.2024 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer 4-wöchigen Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus Reutlingen und im Rathaus Kusterdingen durchzuführen.

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Das von der B 28 aus gut erschlossene interkommunale Industriegebiet „Mark West -Teile B + C“ zwischen Betzingen, Mähringen und Jettenburg wurde Ende der 80er Jahre angelegt und liegt teils auf Mähringer und teils auf Jettenburger Gemarkung.

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Vereinzelt befinden sich noch unbebaute und minder genutzte Grundstücke im Gebiet.

Bei dem in der Anlage 1 befindlichen Geltungsbereich handelt es sich um ein Gebiet von rund 3 ha.

Ziel des 6. Änderungsverfahrens ist es, das Industriegebiet an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und damit auch künftig ein funktionierendes, zusammenhängendes Gebiet zu gewährleisten. Die Festsetzungen zum Maß und Art der baulichen Nutzung entstand durch die Absicht, hohe bzw. mehrgeschossige Produktionshallen und -gebäude zu errichten. Was für die damals errichteten Betriebsstätten funktional war, stellt heutige Vorhaben teilweise vor große Herausforderungen.

Zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Mark-West, Teile B und C“ gehört die Baumassenzahl. Gemäß § 21 Abs. 1 BauNVO gibt die Baumassenzahl an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Aktuell festgesetzt ist im Änderungs-Bereich eine Baumassenzahl von 6,0.

Die festgesetzte Baumasse erschwert jedoch die zeitgemäße Planung im Rahmen von strukturellen Veränderungen im Gebiet. In der Vergangenheit konnte somit auf den unbebauten oder mindergenutzten Grundstücken Vorhaben nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen realisiert werden.

Damit auch in Zukunft ansprechende Industrie- und Gewerbebetriebe im Gebiet ansässig werden können und auf unnötige Neuausweisung und damit verbunden unnötige Flächenversiegelung von Gewerbegebieten verzichtet werden kann, soll die Baumassenzahl künftig ersatzlos gestrichen werden.

Der Textteil bleibt unberührt.

## **2. Planungskonzeption**

Der Bebauungsplan ändert sich ausschließlich in Bezug auf die Baumasse. Der Geltungsbereich hierfür entspricht dem in der Anlage befindliche Plan. Die Löschung der Baumasse ist in der veränderten Nutzungsschablone abzulesen. Eine weitere Planungskonzeption liegt nicht vor.

## **3. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und steht im Einklang mit den Vorgaben des übergeordneten Regionalplans Neckar-Alb. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

Zur Einleitung und anschließenden Fortführung des Verfahrens ist der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.  
Stefan Dvorak

Anlagen:

1. Planverkleinerung vom 03.09.2024
2. Begründung vom 03.09.2024
3. Übersichtsplan rechtskräftiger Bebauungsplan „Mark West (WEG K2) vom 03.09.2024