

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Rp		21/078/01		09.06.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Rommelsbach	29.06.2021	Anhörung	öffentlich	
BVUA	06.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.07.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Gassenäcker', Gemarkung Rommelsbach - Auslegungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 12/066/02, 16/123/01, 17/046/01				

Beschlussvorschlag

- Der Entwurf des Bebauungsplans „Gassenäcker“, Gemarkung Rommelsbach, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 01.04.2021 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Das Neubaugebiet Gassenäcker ist ein Baustein der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025. Der Bebauungsplanentwurf spiegelt das Ziel der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht wieder. Er ermöglicht die Schaffung von rund 45 Wohneinheiten mit unterschiedlich großen Wohnflächen in verschiedenen Gebäudetypen (kleinere Mehrfamilienhäuser, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Kettenhäuser).

Mit dem Auslegungsbeschluss wird ein fortgeschrittener Verfahrensstand erreicht. Nachdem nun alle Fachgutachten vorliegen und in die Planung eingearbeitet wurden, erhalten Fachbehörden und Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die städtebaulichen Entwürfe hinaus mit den beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen auseinanderzusetzen und für den Satzungsbeschluss die abwägungsrelevanten Stellungnahmen abzugeben.

Begründung

1. Sachverhalt

Um dem Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen in Reutlingen und speziell in Rommelsbach zu begegnen, hat der Gemeinderat am 20.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gassenäcker“ sowie die frühzeitige Beteiligung und die Einleitung eines Umlegungsverfahrens beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 28.08.2017 bis 25.09.2017 in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus Reutlingen durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend über die Planung unterrichtet. Ihnen wurde im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahmen umfassen unter anderem die Themen der Wohndichte, der Anschlüsse an das bestehende Straßennetz, des Artenschutzes, der Lärm- und Geruchsbelästigung, dem Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie der Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Nordwesten um die Kreuzung Gaiernstraße / Tegernseestraße erweitert. Zudem wurden externe Flächen für die Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen dem Geltungsbereich hinzugefügt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung blieben unverändert. Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf die als Anlage 1 beigefügte Planverkleinerung mit Textteil sowie die Begründung (Anlage 2) verwiesen.

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 gering halten. Durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung wird eine im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden angemessene Dichte erreicht. Die unterschiedlichen Geschosshöhen orientieren sich an der Topografie. So werden die zwingend dreigeschossigen Gebäude v.a. im Norden (keine Verschattung des Baugebiets) angeordnet.

Die 45 Wohneinheiten ermöglichen eine angemessene Dichte. Für Reutlingen sieht der Regionalplan eine durchschnittliche Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vor. Das entspräche etwa 60 neuen Wohneinheiten für das Gebiet Gassenäcker. Die geplanten 45 WE sind daher ein Kompromiss zwischen den ursprünglich vorgesehenen 30 Wohneinheiten und dem regionalplanerischen Ziel. 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 übers 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 von Flachdächern, Tiefgaragen, Fassaden, Stellplätzen, Müllstandorten
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern
- Ortsrandeingrünung
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen und deren 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
- Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- 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)
- Solaranlagenpflicht

- Vorgabe von Pflanzlisten und Ausschluss von Arten, die für das Ökosystem schädlich sind
- Hinweis auf Einforderung eines Freiflächengestaltungsplans

Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025

Das Neubaugebiet Gassenäcker ist ein Baustein der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025. Ziel ist, bei Mehrfamilienhäusern auf städtischen Grund 75% der Wohneinheiten in einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und mindestens 30% öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (VwV-Wohnungsbau BW 2017) umzusetzen.

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 Bauherrengemeinschaften, Einzelbauherren als auch an Investoren zu veräußern. Bezüglich der Vergabe der Grundstücke wird gemäß der Wohnungspolitik Reutlingen (GR-Drs 16/041/02 u. 16/041/02.2) eine separate Vorlage durch das Amt für Wirtschaft und Immobilien (Amt 23) zur Beratung eingebracht.

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. Das weitere Umlegungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

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.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 01.04.2021
2. Begründung vom 01.04.2021
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, 17.02.2021, menz umweltplanung
9. Straßenvorentwurfsplanung, 22.02.2021, REIK Ingenieurgesellschaft mbH
10. Erschließungsgutachten Baugebiet 'Gassenäcker' in Reutlingen-Rommelsbach, 25.06.2020, ihb