

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-so-rie		<b>21/062/01</b>		30.03.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Sondelfingen	12.04.2021	Anhörung	öffentlich	
BVUA	15.04.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.04.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan „Reutlinger Straße / In Scherrenärten / Kurze Straße“ ehemals „Reutlinger Straße 26, 28, 30“, Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen - Auslegungsbeschluss - Verlängerung der Veränderungssperre				
<b>Bezugsdrucksache</b> 19/079/01, 19/079/01.1				

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Reutlinger Straße 26, 28, 30“ wird vergrößert und umfasst das Quartier (Reutlinger Straße, In Scherrenärten, Kurze Straße). Der Bebauungsplanentwurf erhält den neuen Namen „Reutlinger Straße / In Scherrenärten / Kurze Straße“.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Reutlinger Straße / In Scherrenärten / Kurze Straße, Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 12.03.2021 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.
4. Die Geltungsdauer der vom Gemeinderat am 23.07.2019 beschlossenen Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reutlinger Straße 26, 28 und 30“, Gemarkung Reutlingen/Flur Sondelfingen, wird gemäß § 17 Abs. 2 BauGB um ein weiteres Jahr verlängert und die in der Anlage 4 enthaltene Satzung beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt**

Am 23.07.2019 hat der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Reutlinger Straße 26, 28, 30“ beschlossen (GR-Drs 19/079/01).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 12.08.2019 bis zum 20.09.2019 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Als Bedenken wurden die Lärmimmissionen vom Landratsamt Reutlingen und die Gefahr durch Überflutungen bei Starkregen von der SER geäußert. Zur Untersuchung der Belange wurde ein Verkehrslärmgutachten und ein hydraulisches Gutachten erstellt.

#### Vergrößerung des Geltungsbereichs und Anpassung des Bebauungsplannamens

Der Geltungsbereich wurde auf das gesamte Quartier ausgeweitet, um die Themen Lärm und Starkregen besser lösen zu können. Die Erweiterung bietet den Vorteil, in dem gesamte Quartier ein einheitliches und transparentes Baurecht zu schaffen.

Der Bebauungsplanname wurde von „Reutlinger Straße 26, 28, 30“ auf „Reutlinger Straße / In Scherrengärten / Kurze Straße“ geändert, um keine Missverständnisse zu verursachen und die nötige Anstoßfunktion für die Eigentümer zu erzielen.

### **2. Planungskonzeption**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Ortsbauplänen, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Reutlinger Straße“ sowie der Ortsbausatzung und wird nach § 34 BauGB bewertet. Aus städtebaulicher Sicht erfordert die unübersichtliche Rechtslage sowie die teilweisen veralteten Festsetzungen eine Änderung des Baurechts.

In der Ortsbausatzung ist das Gebiet als gemischtes Gebiet „ländlicher Bezirk“ festgesetzt, was aber inzwischen nicht mehr der Realität entspricht. Das Plangebiet hat sich inzwischen zu einem Wohngebiet entwickelt.

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der bestehenden historischen, dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur durch ein zeitgemäßes Baurecht. Die bestehenden Festsetzungen werden teilweise übertragen und an die aktuelle städtebauliche Situation angepasst. Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung bleibt verdichtet an den Straßen, während der grüne Quartiersinnenbereich unbebaut bleibt. Dies dient dem Mikroklima, erhält das Ortsbild und dient der Versickerung sowie dem schadlosen Abfluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen.

Neubauten haben entsprechend den Lärmpegelbereichen Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Neue Gebäude sind so zu errichten, dass sie bei Starkregenereignissen weder die Umwelt noch Nachbargebäude schädigen.

### **3. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss für das Plangebiet „Reutlinger Straße / In Scherrengärten / Kurze Straße“ zu fassen.

#### **4. Verlängerung der Veränderungssperre**

Zur Sicherung der oben genannten Planungsziele wurde für die Flurstücke 903 (Reutlinger Straße 30), Flst. 905 (Reutlinger Straße 28), Flst. 906 und 902/2 (Reutlinger Straße 26) eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen (GR-Drs 01/079/01.1).

Die Veränderungssperre wurde am 23.07.2019 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Sie wurde am 02.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht und trat an diesem Tag in Kraft. Die geltende Zweijahresfrist endet für das auslösende Baugesuch am 10.06.2021. Bis dahin wird das Bebauungsplanverfahren nicht abgeschlossen sein. Aus diesem Grund wird von der Möglichkeit der Verlängerung der Veränderungssperre Gebrauch gemacht (§ 17 Abs. 2 BauGB). Die Verlängerung der Veränderungssperre ist als Satzung zu beschließen. Die Verlängerung verschiebt diese Frist um ein weiteres Jahr. Der Satzungstext ist als Anlage beigefügt.

gez.

Dvorak

#### **Anlagen**

1. Bebauungsplan mit Planteil und Textteil vom 26.03.2021
2. Begründung vom 26.03.2021
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit mit Behandlung vom 15.01.2021
4. Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre

#### **digitale Anlagen**

5. Gutachten: „Lärmschutz Reutlinger Straße / In Scherregärten / Kurze Straße“, August 2020
6. Hydraulisches Gutachten, 13.11.2020