Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-By		**21/098/01**		02.09.2021
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	21.09.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	05.10.2021	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan "1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ vom 05.08.2021 (Robert-Koch-Straße 20), Gemarkung Reutlingen/Flur Reutlingen - Satzungsbeschluss

Bezugsdrucksache
18/103/01;20/076/01

Beschlussvorschlag

1. Die zum Bebauungsplanentwurf "1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ vom 05.08.2021 (Robert-Koch-Straße 20), Gemarkung/Flur Reutlingen vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.

2. Der Bebauungsplan "1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ vom 05.08.2021(Robert-Koch-Straße 20, Gemarkung/Flur Reutlingen wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 05.08.2021 festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt
Der Gemeinderat hat am 27.09.2018 den Aufstellungsbeschluss mit der frühzeitigen Beteiligung (GR-Drs 18/103/01) und am 23.07.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ vom 25.05.2020 (Robert-Koch-Straße 20), Gemarkung/ Flur Reutlingen beschlossen (GR-Drs 20/076/01).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28.09.2020 bis 30.10.2020 gingen keine Stellungnahmen zum Verfahren ein, die eine Änderung der „1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ notwendig machen würde. Die Planung wurde daher nicht geändert.
Der Bebauungsplan „1. Deckblattänderung Lageplan Breitert“ vom 05.08.2021 (Robert-Koch-Straße 20)“, Gemarkung/Flur Reutlingen kann somit als Satzung beschlossen werden.

2. Planungskonzeption

Das Grundstück Robert-Koch-Straße 20, Flurstück 4561/2 ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus (genehmigt im Juli 1977) bebaut und liegt mit dem Baukörper komplett auf Bauverbotsfläche.
Das bestehende Gebäude soll nun abgerissen werden und eine neue Bebauung erfolgen. Durch den Abriss des bestehenden Gebäudes geht der Bestandsschutz verloren, eine Neubebauung wäre somit nicht mehr genehmigungsfähig.
Für eine bau- und planungsrechtliche Genehmigung muss das bestehende Bauverbot aufgehoben und ein Baufenster ausgewiesen werden. Um die vorhandene städtebauliche Struktur im Baugebiet aufzunehmen, wird die bestehende Bauverbotsfläche aufgehoben und mit einem Baufenster mit max. 12 m bis 15 m Tiefe (wie die vorhandenen Baufenster an der Franz-Abt-Straße (12 m) und Brahmsstraße (15 m)) versehen. Die planungs- und baurechtlichen Grundlagen werden weiterhin nach § 34 BauGB und der Ortsbausatzung vom 07.03.1957, mit Änderung vom 17.03.1964 geregelt. Somit wird auf die bestehende Bebauung in dem Quartier Rücksicht genommen für eine maßvolle Neubebauung. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Robert-Koch-Straße.

<u>Artenschutz:</u>
Das Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet als Brutquartier für verschiedene Vogel- und Fledermausarten eignet. Daher sind folgende Maßgaben zu beachten:
Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen § 44(1)3 BNatSchG kann durch Bauzeitbeschränkung auf 1. November bis Ende Februar vermieden werden.
Bäume und Sträucher dürfen nur in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar gerodet werden.
Auf dem Grundstück ist als Ersatz für den potenziellen Verlust ein Ersatzquartier, bestehend aus einer Gruppe von 3 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Fledermäuse an geeigneter Stelle im Umfeld aufzuhängen. Die Ortswahl erfolgt in Absprache mit der Stadt Reutlingen und der Unteren Naturschutzbehörde. Zusätzlich wird empfohlen, an den entstehenden Gebäuden Quartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse vorzusehen.
Die Kartierung der Fledermäuse ist nach den Anforderungen des LRA am 15.06.2021 mit einem Fachmann erfolgt. Hieraus folgt, dass nur wenig Fledermausaktivitäten zu beobachten waren. Es hat auch keine Hinweise gegeben, dass Tiere das Gebäude an/ausgeflogen sind. Eine Nutzung als Wochenstube oder durch mehrere Tiere kann ausgeschlossen werden. Die Artenschutzmaßnahmen sind somit abgearbeitet.

3. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden von den geplanten Änderungen nicht berührt. Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, werden nicht begründet. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist nicht zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren ist daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt worden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht nach § 13 abgesehen.

gez.
Failenschmid

Anlagen

1. 1. Deckblattänderung Lageplan „Breitert“ vom 05.08.2021 mit Textteil
2. Begründung 1.Deckblattänderung Lageplan „Breitert“ vom 05.08.2021
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit