

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Schw		<b>24/031/02</b>		19.11.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Ohmenhausen	27.11.2024	Anhörung	öffentlich	
BVUA	05.12.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	17.12.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan 'Pflegeheim Ohmenhausen', Gemarkung Ohmenhausen - Satzungsbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 21/031/02, 23/031/04				

## Beschlussvorschlag

1. Die zum Bebauungsplanentwurf „Pflegeheim Ohmenhausen“, Gemarkung Ohmenhausen vom 05.10.2023 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.
2. Der Bebauungsplan „Pflegeheim Ohmenhausen“, Gemarkung Ohmenhausen vom 24.10.2024 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 24.10.2024 festgestellt.

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Am 21.12.2023 hat der Gemeinderat öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Pflegeheim Ohmenhausen“, Gemarkung Ohmenhausen, beschlossen (GR-Drs. 23/031/04). Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 29.01.2024 bis 01.03.2024 durchgeführt.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen zum Verfahren ein. Die Stellungnahmen der Behörden beinhalteten keine Hinweise, die Änderungen der Planung erforderlich machten. Zum Thema Starkregen bzw. Überflutungsrisiko wurde auf Basis der neuen Starkregengefahrenkarte ein Gutachten erstellt. Da es keine Bedenken bezüglich des Vorhabens gab, musste der Bebauungsplanentwurf nicht geändert werden. Ein paar textliche Hinweise und Konkretisierungen wurden ergänzt. Der Bebauungsplan „Pflegeheim Ohmenhausen“, Gemarkung Ohmenhausen, vom 24.10.2024 kann somit als Satzung beschlossen werden. Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf die als Anlage 1 beigefügte Planverkleinerung mit Textteil sowie die Begründung vom 24.10.2024 (Anlage 2) verwiesen.

### 2. Planungskonzeption

Der Entwurf des dreigeschossigen Pflegeheimgebäudes in L-Form hat sich gegenüber dem Stand zur Auslegung nur unwesentlich verändert. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde um ca. 20 cm erhöht, um gegen Überflutungen bei Starkregenereignissen gewappnet zu sein. Dies lies der Bebauungsplanentwurf aber bereits zu. Die Architekten entwickelten Fassadenansichten, die im Gestaltungsbeirat (GBR) vorgestellt wurden. Durch eine Optimierung der

Stellplätze und Zufahrten konnte – wie vom GBR angeregt – entlang der Brühlstraße ein Vorgarten geschaffen werden (Anlage 4).

### **3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die Lage im Ortskern ist das Pflegeheim gut mit dem Bus zu erreichen. Das Gebäude stellt einen kompakten, energieeffizienten Baukörper dar. Die Versiegelung entspricht dem vergleichsweise niedrigen, gesetzlichen Orientierungswert für Wohngebiete. Durch den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen werden die Freibereiche sowie die Stellplätze gut beschattet. Das Gründach verringert und verzögert den Abfluss von Niederschlägen und bringt im Sommer kleinklimatische Kühlungseffekte. Die Photovoltaikanlagen auf dem Dach erzeugen regenerativen Strom.

### **4. 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. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann damit verzichtet werden. Eingriffe gelten als zulässig und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Pflegeheim der Reutlinger Altenhilfe gGmbH (RAH) wird voraussichtlich bis Juni 2026 fertiggestellt werden.

gez.  
Stefan Dvorak

#### **Anlagen (in Papierform)**

1. Planverkleinerung vom 24.10.2024
- 1.2 Textliche Festsetzungen vom 24.10.2024
2. Begründung vom 24.10.202
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Städtebaulicher Entwurf vom 02.08.2024

#### **Digitale Anlagen**

5. Habitatpotentialanalyse, Schneider und Anders, Esslingen, 2022
6. Ökologische Bestandsaufnahme des Baumbestands, Schneider und Anders, Esslingen, 2022
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bezüglich Zauneidechsen und Brutvögelkartierung, Biallas, Lichtenstein, 2023
8. Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Stauss & Turni, Tübingen, 2023
9. Geotechnischer Bericht, BauGrund Süd, Bad Wurzach, 2023
10. Fachbericht zum Überflutungsrisiko, Schuster Umweltplan, Kirchentellinsfurt, 2024