

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: Schw		<b>18/111/01</b>		03.09.2018
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Ohmenhausen	19.09.2018	Anhörung	öffentlich	
BVUA	20.09.2018	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	27.09.2018	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan 'Jugendtreff Ohmenhausen', Gemarkung Ohmenhausen -Auslegungsbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 15/071/01; 16/124/01				

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Jugendtreff Ohmenhausen“, Gemarkung Ohmenhausen, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 05.07.2018 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
2. 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	HHST	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

In Ohmenhausen soll ein neuer Jugendtreff realisiert werden. Nachdem verschiedene Standortmöglichkeiten identifiziert und untersucht wurden, verständigten sich Verwaltung und Bezirksamt auf das städtische Flurstück 3673 an der Hornstraße, östlich vom Friedhof, weil es in der Nähe der Waldschule mit den Sportanlagen liegt und nachbarliche Beeinträchtigungen kaum zu erwarten sind. Es hat eine Größe von 3.360 m<sup>2</sup>.

Um bei ggf. auftretenden, unüberwindbaren Schwierigkeiten eine Ersatzfläche zu haben, umfasste der Aufstellungsbeschluss (GR-Drs. 15/071/01) einen zweiten, alternativen Standort, und zwar im Bereich des Waldspielplatzes, Flurstück 3674.

Am 15.12.2016 hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Jugendtreff Ohmenhausen“ beschlossen (GR-Drs. 16/124/01). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 16.01.2017 bis 17.02.2017 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt. Dabei wurde der durch einen Eichenwald geprägte Standort 2 insbesondere aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch beurteilt. Vor diesem Hintergrund wird diese Fläche verworfen.

Die Grundzüge der Planung für Standort 1 blieben unverändert. Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf die als Anlage 1 beigefügte Planverkleinerung mit Textteil sowie die Begründung vom 05.07.2018 (Anlage 2) verwiesen.

## **2. Planungskonzeption**

Ziel der Planung ist es, Baurecht für einen Jugendtreff zu schaffen. Die Mindestausstattung für den geplanten, einstöckigen Jugendtreff umfasst gemäß dem Raumprogramm des Amtes für Schulen, Jugend und Sport eine Gesamtnutzfläche zwischen 110 und 170 m<sup>2</sup>.

Wie eingangs beschrieben, wurden zwei Standortvarianten geprüft. Der nun ausgewählte Standort 1 auf dem Flurstück 3673 besteht zu ca. 40 % aus einer Grasfläche, die gelegentlich als Parkplatz benutzt wird, und Flächen, die mit Sträuchern und Bäumen bewachsen sind. Letztere sollen aus ökologischen und artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten erhalten bleiben.

Um artenschutzrechtliche Fragen zu klären, wurde eine Relevanzprüfung durchgeführt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Im Ergebnis kann für Standort 1 angenommen werden, dass eine Realisierung des Jugendhauses mit Außennutzungsflächen ohne Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen möglich ist.

Durch den Eingriff in den Außenbereich ergibt sich ein Ausgleichsbedarf, der nur teilweise vor Ort abgebildet werden kann. Deshalb werden als Ausgleich auf dem im Norden der Gemarkung Ohmenhausen gelegenen Flurstück 545 sechs Obstbäume gepflanzt.

## **3. Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs wurden im Rahmen des begleitenden Grünordnungsplans Maßnahmen, auch außerhalb des Plangebietes, entwickelt und in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez. Dvorak

### **Anlagen**

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 05.07.2018
2. Begründung vom 05.07.2018
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Namensliste zur Anlage 3, nichtöffentlich
5. Übersicht Ausgleichsmaßnahme