Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 By		**19/118/01.1** **zu TOP 4.1 ö GR 24.03.2020**	17.03.2020
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**	**Ergebnis**
GR	24.03.2020	Entscheidung öffentlich	

Beschlussvorlage
Entwicklung Bloosgebiet - **erweiterte** Zulassungskritierien für die Genehmigung von Bauvorhaben - Aufstellung Bebauungsplan

Bezugsdrucksache
18/005/129, 18/005/112, 19/005/050

Beschlussvorschlag

1. Die im Absatz 4 genannten Kriterien sind für die künftige bauliche Entwicklung des bestehenden Wohngebiets „Bloos“ im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

2. Zur Umsetzung der Zielsetzungen (Absatz 4) ist für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Mit dem Aufstellungsbeschluss wird eine maßvolle Entwicklung des Wohngebietes „Bloos“ anhand von Kriterien für die Beurteilung von Bauvorhaben zur Sicherung der städtebaulichen Qualität in den gewachsenen Siedlungsgebieten geregelt.

Begründung

Aufgrund der hohen Attraktivität und den damit verbundenen Grundstückspreisen werden die Grundstücke in den Wohngebieten „Bloos“, „Georgenberg“ und „Achalm“ verstärkt von Bauträgern erworben und mit Mehrfamilienwohnhäusern beplant und bebaut.

Die Stadtverwaltung beschäftigt sich schon länger mit dem Thema Nachverdichtung in bestehenden Wohnquartieren unter dem Aspekt der Erhaltung des Gebietscharakters und einer qualitätsvollen Gestaltung der Neubebauung. Zum einen ist eine maßvolle Entwicklung des Innenbereichs weiterhin erforderlich, um einen weiteren Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden und den dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen, zum anderen soll die

städtebauliche Qualität in den alten gewachsenen Siedlungsgebieten durch den Bau größerer Gebäude nicht nachteilig verändert werden. Im BVUA werden die Bauvorhaben mit städtebaulich relevanten Abweichungen regelmäßig vorgestellt. In der Sitzung des BVUA am 13.12.2018 wurde die weitere Vorgehensweise und die geplante Analyse der Bestandsgebiete im Geltungsbereich der Ortsbausatzung und die Erarbeitung von Planungskriterien erläutert.

Die bestehende villenartige Siedlungsstruktur der o. g. Gebiete ist Ergebnis der baulichen Entwicklung über Jahrzehnte. Die geringen Gebäudegrundflächen in Verbindung mit den großzügigen Grundstücken haben den aufgelockerten Gebietscharakter erzeugt. Durch die verhältnismäßig geringe bauliche Ausnutzung der Grundstücke hat sich gewissermaßen automatisch eine hochwertige Durchgrünung der Gebiete entwickelt.

Die Anträge der SPD-Fraktion vom 03.11.2018 (GR-Drs.Nr.: 18/005/129) - *Siedlungsstruktur und Siedlungsqualität zur werterhaltenden Nachverdichtung* sowie der Grünen und Unabhängigen vom 18.09.2018 (GR-Drs.Nr.: 18/005/112) - *Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans am Annenweg* und der Antrag der SPD Fraktion vom 22.05.2019/04.06.2019 (GR-Drs.Nr: 19/005/050) *Anfrage Nachverdichtung gestalten- ausufernde Verdichtung verhindern* wurden zum Anlass genommen, die o. g. Wohngebiete genauer zu betrachten.

Aufgrund der vorherrschenden Bauaktivitäten im Wohngebiet Bloos wurde vorrangig dieses Gebiet als erstes untersucht. Die Abgrenzung ist im Übersichtsplan (Anlage) auf der Grundlage der dort geltenden „Baustaffel 4“ dargestellt.

2. Geltendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben in dem betreffenden Wohngebiet Bloos erfolgt nach den Regelungen der Ortsbausatzung der Stadt Reutlingen vom 07.03.1957 (Baustaffel 4) und dem Baulinienplan „Bloosgebiet“ in Verbindung mit § 34 BauGB, soweit die genannten Pläne keine Regelung enthalten.

3. Städtebauliche Bewertung

Die Regelungen der Ortsbausatzung sind im Ergebnis grundsätzlich gut geeignet, die städtebauliche Ordnung und Qualität zu sichern. Die „kritischen Gebäude“ sind meist jene, welche von den Standardregeln der OBS abweichen. Die Verwaltung wird daher für die Beurteilung von Bauvorhaben künftig die unter Ziffer 4 dargestellten Kriterien im Baugenehmigungsverfahren anwenden. Ebenso gelten die Kriterien als Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren.

Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt weiterhin nach der geltenden Ortsbausatzung in Verbindung mit § 34 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche) ist aus der Umgebungsbebauung abzuleiten.

Hierbei ist die Ermittlung der Körnung für das jeweilige Bauvorhaben mit folgenden Kriterien genau zu untersuchen:

- Bauflucht
- Maß der baulichen Nutzung (i.d.R. Grundfläche) der Umgebungsbebauung
- Offene Bauweise

4. Zulassungskriterien für die Beurteilung der Bauvorhaben im Gebiet „Bloos“

Auf der Grundlage der Regelungen der Ortsbausatzung werden für die künftige Beurteilung von Bauvorhaben folgende Kriterien festgelegt:

1. Stockwerkszahl (OBS § 9)

→ In Baustaffel 4 sind nicht mehr als zwei Stockwerke unterhalb der Traufe zulässig (Württembergische Bauordnung).

2. Abstände (OBS § 10)

→ In Baustaffel 4 sind Abstandsflächen von mind. 3 m nördlich und 4 m südlich von der Grundstücksgrenze einzuhalten. In den Abstandsflächen sind nur untergeordnete Bauteile (gem. LBO) zulässig.

3. Dachform (OBS § 11)

→ Die Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer auszubilden.

4. Freiraumgestaltung (OBS § 14 Vorgärten)

→ Die im Ortsbauplan festgestellten nicht überbaubaren Flächen zwischen Baulinie und Straßengrenze gelten als Vorgärten und sind als solche anzulegen - mindestens 50 % der Vorgartenfläche muss begrünt werden, **sogenannte Stein- bzw. Schottergärten sind nicht zulässig.**

→ **Es wird empfohlen, den vorhandenen Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten und bei Abgängen entsprechende Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen durchzuführen.**

5. Überbaubare Grundfläche / Korngröße

→ Einhaltung Baulinie oder Bauflucht der Bestandsgebäude

→ Gebäudetiefe max. 13 m

→ Gebäudebreite max. 18 m

→ Die überbaubare Grundfläche (Korngröße) beträgt max. 200 m² pro Gebäude. Bei der Berechnung bleiben Balkone, die nicht breiter als 5 m sind und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten, sowie untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen außer Betracht.

→ **Zusätzlich zur festgelegten maximal überbaubaren Grundfläche von 200 m² Korngröße, Gebäudetiefe von 13 m und Gebäudebreite von 18 m ist eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 gem. § 19 BauNVO einzuhalten.**

→ **Die Flächen von Tiefgaragen incl. Zufahrt und Stellplätzen sowie Nebenanlagen dürfen (analog zum § 19(4) BauNVO) bis maximal zur Hälfte der zulässigen Grundflächenzahl (also einschließlich Gebäude max. GRZ 0,45) betragen.**

→ **Hintergebäude sind nicht zulässig.**

5. Bebauungsplan ~~und Gestaltungsbeirat~~

Sollten die Zulassungskriterien nach Ziffer 4 insgesamt oder im Einzelnen nicht erfüllt sein, wird die Verwaltung dem Gemeinderat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für den betreffenden Teilbereich vorschlagen. Bei Bedarf kann zudem das planungsrechtliche Sicherungsinstrument der Zurückstellung des Bauantrags Anwendung finden.

~~**Hiervon unabhängig sind Abweichungen von den in Ziffer 4 genannten Kriterien nur bei qualitätsvollen Verbesserungen in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat möglich.**~~

6. Baumschutzsatzung

Eine Entscheidungsgrundlage für die Einführung einer Baumschutzsatzung wird zurzeit vom Amt für Tiefbau, Grünflächen und Umwelt parallel erarbeitet.

Die unter Ziffer 1 beschriebenen Anträge:

- SPD-Fraktion vom 03.11.2018 (GR-Drs.Nr.: 18/005/129)
  -Siedlungsstruktur und Siedlungsqualität zur werterhaltenden Nachverdichtung

- Grünen und Unabhängigen vom 18.09.2018 (GR-Drs.Nr.: 18/005/112)
  -Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans am Annenweg

- SPD Fraktion vom 22.05.2019/04.06.2019 (GR-Drs.Nr: 19/005/050)
  -Anfrage Nachverdichtung gestalten- ausufernde Verdichtung verhindern

sind somit erledigt.

gez.

Dvorak

Anlage
Übersichtsplan mit Geltungsbereich vom 02.10.2019