

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Rie		<b>21/076/01</b>		26.05.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BezGR Degerschlacht	09.06.2021	Anhörung	öffentlich	
BVUA	10.06.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	22.06.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan 'Leiblstraße/Leopoldstraße', Gemarkung Degerschlacht - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung				
<b>Bezugsdrucksache</b> 19/031/02, 21/001/05				

### Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Leiblstraße / Leopoldstraße“, Gemarkung Degerschlacht einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Das Plangebiet liegt in der Nähe des südwestlichen Ortsrandes von Degerschlacht und wird momentan als Ackerland, Grünland sowie Wohnbauland genutzt und ist damit prädestiniert als Innenentwicklungsfläche.

Durch den Bebauungsplan soll zum einen der Bedarf an Pflegeplätzen in Degerschlacht / Sickenhausen bedient werden (siehe auch GR-Drs 21/001/05), zum anderen soll dem Bedarf an Wohngebietsflächen nachgekommen werden.

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des südwestlichen Ortsrandes und wird momentan als Ackerland, Grünland sowie Wohnbauland genutzt. Östlich der Plangebietsgrenze verläuft die Ortsdurchfahrt (Leopoldstraße) und gegenüber dieser liegt der Friedhof. Im Norden grenzt die Leiblstraße und im Süden die Veit-Stoß-Straße an. Im Westen verläuft die Käthe-Kollwitz-Straße durch das Plangebiet. Westlich dieser schließt sich eine Häuserreihe und dahinter der Ortsrand an.

Der Flächennutzungsplan setzt entlang der Leopoldstraße gemischte Bauflächen und für den Rest des Gebiets Wohnbauflächen fest. Das Plangebiet ist damit prädestiniert als Innenentwicklungsfläche.

Die Pläne sind mit dem kommenden Ortsentwicklungskonzept abgeglichen.

Durch den Bebauungsplan soll zum einen der Bedarf an Pflegeplätzen in Degerschlacht / Sickenhausen bedient werden (siehe auch GR-Drs 19/031/02), zum anderen soll dem Bedarf an Wohngebietsflächen nachkommen werden.

Da für die Flurstücke westlich der Käthe-Kollwitz-Straße sowie nördlich der Veit-Stoß-Straße regelmäßig Anfragen für Bebauungen an die Stadt gerichtet wurden, werden diese Bereiche mit einbezogen.

Die Gebietsgröße umfasst ca. 2,1 ha und besteht aus den Flurstücken 816 bis 825, 826, 827 sowie Teilen des FlSt. 828. Außerdem befindet sich ein Abschnitt der Käthe-Kollwitz-Straße im Plangebiet.

### **2. Planungskonzeption**

Die unbebauten Acker- und Wiesenflächen werden mittig durch eine abknickende Verlängerung der Riemenschneiderstraße (vgl. Anlage 2) geteilt.

Östlich dieser Straße sollen ein Pflegeheim mit ca. 60 Plätzen und eine Ergänzungsbebauung mit barrierefreien Wohnen / betreutem Wohnen entstehen. Der dreigeschossige Baukörper des Pflegeheims soll sich (z.B. durch Segmentierung und Gestaltung des Daches) trotz des großen Gebäudevolumens in das Ortsbild integrieren.

Westlich davon können freistehende Häuser, Doppelhäuser und Kettenhäuser errichtet werden. Für die bereits bebauten Areale sollen Festsetzungen für eine mäßige Nachverdichtung oder Neubebauung festgesetzt werden.

Im Verfahren muss noch geprüft werden, ob die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 819 und 817 für eine Nachverdichtung erschlossen werden können. Dadurch könnte sich der städtebauliche Entwurf noch geringfügig ändern (z. B. Variante 1 in Anlage 3).

Die Umgebungsbebauung besteht hauptsächlich aus freistehenden Gebäuden mit Satteldächern. Hieran soll sich die Neuplanung typologisch orientieren und zwei Geschosse mit Satteldach zulassen. Die Zulässigkeit von Flachdächern wird im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Mit der Erschließung der Fläche kann eine große innerörtliche Baulücke geschlossen, Wohnraum geschaffen und der Außenbereich geschont werden.

Als Art der Nutzung ist ein für die Fläche des Pflegeheims und des betreuten Wohnens/ barrierefreien Wohnens ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim / Seniorenwohnen vorgesehen und für die Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet.

### **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.

Im ersten Verfahrensschritt findet auf Grundlage vorliegender Pläne die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange statt.

Parallel zu dem Bebauungsplanverfahren erwirbt die Stadt Reutlingen die Acker- und Wiesenfläche (Flst. 820-825), um das Gebiet zu entwickeln und zu erschließen. Östlich der Riemenschneiderstraße verbleibt die Fläche bei der Stadt und wird als Pflegeheim und für barrierefreies Wohnen / betreutes Wohnen entwickelt. Westlich der Straße werden die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung an die momentanen Eigentümer zurückverkauft (vgl. GR-Drs 21/001/05).

Der nächste Verfahrensschritt sieht die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit detaillierten Festsetzungen vor.

gez.

Dvorak

#### **Anlagen**

1. Bebauungsplan vom 19.04.2020
2. Städtebaulicher Entwurf vom 19.04.2020
3. Leiblstraße, Leopoldstraße – Variante 1 vom 06.02.2020