

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: Fai		<b>23/022/01 neu</b> <b>Zu TOP 11 ö GR 31.01.2023</b>	30.01.2023
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>	<b>Ergebnis</b>
GR	31.01.2023	Entscheidung öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan Alteburgstraße 32 / Gerokstraße - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung			
<b>Bezugsdrucksache</b> 19/118/01.1, 22/001/07			

### Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Alteburgstraße 32 / Gerokstraße“ einzuleiten.
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.
3. Die in der Anlage 3 beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alteburgstraße 32 / Gerokstraße“ wird gemäß § 14 BauGB beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Kurzfassung

### Begründung

Im September 2022 wurden die Flurstücke 3070/2 und 3070/3 verkauft. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 4.410 m<sup>2</sup>. Der vorhandene Baumbestand wurde auf beiden Grundstücken gefällt.

Anfang Januar 2023 hat sich der neue Eigentümer bei der Stadt gemeldet und seine ersten Planungsüberlegungen vorgestellt. Danach ist geplant, die bestehende Villa (Alteburgstraße 32) abzurechen und die Grundstücke mit einer Wohnbebauung mit insgesamt ca.48 Wohneinheiten in 5 Gebäuden und einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen zu bebauen.

Bei diesem ersten Termin wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass die Villa zu erhalten ist und die Zulassungskriterien für das „Bloosgebiet“ bei der Planung zu berücksichtigen sind. Es wurde vereinbart, dass die Planung auf der städtebaulichen Ebene überarbeitet wird und dabei die auch die Freiraumgestaltung zu berücksichtigen ist.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Sicherstellung der Einhaltung der beschlossenen Zulassungskriterien und damit der städtebaulichen Qualität des Gebiets. Das bestehende Gebäude Alteburgstraße 32 (Villa Menzel) wird unter Erhaltungsschutz gestellt, um einen Abbruch der stadtbildprägenden, historischen Villa zu verhindern.

Mit dem Aufstellungsbeschluss stehen der Stadt Reutlingen die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung zur Verfügung, wie die Zurückstellung von Vorhaben, auch solcher, die nur anzeigepflichtig sind, oder der Erlass einer Veränderungssperre. Zudem wird die Öffentlichkeit beteiligt.

Bereits im Jahr 2019 hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen die erweiterten Zulassungskriterien für die Genehmigung von Bauvorhaben im „Bloosgebiet“ (GR-Drs 19/118/01.1) beschlossen um eine maßvolle Entwicklung des bestehenden Wohngebiets und die Sicherung der städtebaulichen Qualität zu gewährleisten.

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.

Auf der Grundlage der Regelungen der Ortsbausatzung wurden für die künftige Beurteilung von Bauvorhaben weiter 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Für den Fall, dass die Zulassungskriterien nach Ziffer 4 insgesamt oder im Einzelnen nicht eingehalten werden, wurde weiter festgelegt, dass die Verwaltung dem Gemeinderat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens für den betreffenden Teilbereich vorschlagen wird.

Neben der Öffentlichkeit werden auch Fachbehörden, wie das Landesamt für Denkmalpflege und Träger öffentlicher Belange wie der Reutlinger Geschichtsverein oder die Umweltverbände eingebunden. Im weiteren Verfahren ist vorgesehen, die Planungen im Gestaltungsbeirat zu beraten und die Empfehlungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der oben genannten Planungsziele wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Alteburgstraße 32 / Gerokstraße“ eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erforderlich. Die Veränderungssperre ist als Satzung zu beschließen und gilt nach Inkrafttreten für zwei Jahre. Der Satzungstext ist als Anlage 3 beigefügt.

gez.

Stefan Dvorak

### **Anlagen**

Anlage 1 Planverkleinerung vom 12.01.2023

Anlage 2 Alteburgstraße 32\_Planungskonzept Büro Riehle vom 15.12.2022

Anlage 3 Satzung über die Veränderungssperre

Anlage 4 Anlage zur Satzung über eine Veränderungssperre Plan vom 12.01.2023