

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: BD		15/063/06		22.12.2015
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Sondelfingen	18.01.2016	Anhörung	öffentlich	
BVUA	21.01.2016	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	28.01.2016	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Wohnbauoffensive: Bebauungsplan 'Bergäcker-Halden II', Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen -Aufstellungsbeschluss -frühzeitige Beteiligung				
Bezugsdrucksache 12/066/02				

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bergäcker-Halden II“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen 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 Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

Die Stadt Reutlingen sieht sich mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert. Besonders Mietwohnungen im günstigen Preissegment sind auf dem Markt in kaum ausreichender Anzahl verfügbar. Im Jahr 2012 beschloss der Gemeinderat die Wohnbauoffensive 2025 mit der Maßgabe jährlich 290 neue Wohneinheiten zu schaffen (GR-Drs 12/066/02). In den letzten Jahren wurde das jährliche Ziel nicht nur erfüllt, sondern sogar deutlich überschritten.

Auch wenn diese Zahlen eine derzeit positive Entwicklung des Wohnungsmarktes zeichnen, ist die Stadt durch die zunehmende Bevölkerung und den Zustrom an Flüchtlingen nach Deutschland vor neue Herausforderungen gestellt.

Um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das vorliegende Plangebiet zu gewährleisten, soll in einem Bebauungsplanverfahren die Eignung des Gebietes für eine Wohnbaunutzung geprüft werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtbezirkes Sondelfingen. Nördlich des Friedhofes gelegen, rundet es den derzeitigen westlichen Siedlungsrand des Wohngebietes Bergäcker ab. Im Westen des Plangebietes verläuft die Roanner Straße, nördlich schließt der Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Derzeitig werden die Flächen des Plangebietes als Wiesen und Wiesen mit Streuobstbestand genutzt.

Planungsrechtlich zählt das Gebiet zum Außenbereich nach § 35 BauGB. Der gültige Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen und Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzungen sowie eine geplante Hauptstraße (Umgehungsstraße) dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha.

2. Planungskonzeption

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet besteht überwiegend in der Schaffung von neuem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht. Durch die Verbindung von Wohnen und Freiräumen zur nachbarschaftlichen Begegnung, soll ein lebendiges Quartier mit dörflichem Charakter entstehen.

Bei der Planung sind die Anforderungen durch den Klimawandel, z.B. Begrünung und Einsatz erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Die vorhandenen Kaltluftentstehungsflächen und die Durchlüftung des angrenzenden Wohngebietes sind im Verfahren zu berücksichtigen. Geeignete Maßnahmen sollen erarbeitet werden. In einer Achse nordwestlich des Friedhofes soll eine Grünzäsur zur freien Landschaft erhalten bleiben.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr kann über die Erweiterung der Ebner- und Rosnetstraße und der Straße Im Bleicherlen erfolgen. Eine verkehrliche Anbindung des Gebietes an die Roanner Straße soll im Verfahren geprüft und erarbeitet werden. Hierbei ist auf ein wohnverträgliches Maß des Verkehrsaufkommens zu achten. Mögliche Maßnahmen, wie z.B. bauliche Geschwindigkeitsdämpfungsmaßnahmen, sollen im Verfahren erarbeitet werden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die in ca. 300 - 600 m entfernten Bushaltestellen in der Roanner Straße/Nürnberger Straße und Reichenbachstraße gegeben. Fuß- und Radwegeverbindungen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes gewährleisten.

Der Verlauf der bestehenden Bodenseewasserleitung und der Gasfernleitung im Gebiet finden im Verfahren entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan Berücksichtigung. Eine Verlegung der Stromüberlandleitung soll im Verfahren geprüft werden.

Die Darstellungen aus dem derzeit in Abstimmung befindlichen Ortsentwicklungskonzeptes Sondelfingen sollen im Bebauungsplanverfahren in die Planung einfließen.

Planungsrechtlich soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Detaillierte Festsetzungen werden im weiteren Verfahren erarbeitet.

3. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu ermitteln.

Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und Bereitstellung geeigneter Wohngrundstücke ist ein Umlegungsverfahren notwendig. Der Beschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens nach § 46 (1) BauGB soll nach der frühzeitigen Beteiligung und der Anhörung der Grundstückseigentümer nach § 47 BauGB erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wird durchgeführt. Hierzu werden die Planungsunterlagen öffentlich ausgelegt und den Bürgern und Behörden die Gelegenheit gegeben, zu der Planung Stellung zu nehmen. Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist der Aufstellungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan vom 29.10.2015