

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-fb		19/041/10		24.09.2019
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Mittelstadt	07.10.2019	Anhörung	öffentlich	
BVUA	08.10.2019	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.10.2019	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Wohnbauflächenoffensive 2025: Bebauungsplan „Westlich Klingäckerstraße“, Gemarkung/Mittelstadt - Auslegungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 17/045/01				

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Westlich Klingäckerstraße“, Gemarkung Mittelstadt, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 12.08.2019 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

Um dem Defizit an verfügbaren Wohnbauflächen in Reutlingen und speziell in Mittelstadt zu begegnen, werden auf den Flächen westlich der bestehenden Klingäckerstraße Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser als Arrondierung des Siedlungsrandes ermöglicht. Die neue Bebauung knüpft an die bereits bestehende Erschließung an und soll den Ortsrand sinnvoll komplettieren und den Eingriff in die Außenbereichsflächen möglichst gering halten. Durch eine zusätzliche Bepflanzung zur Landschaft hin, wird der Siedlungsbereich qualitativ abge-

rundet und eingegrünt. Dafür hat der Gemeinderat am 27.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich Klingäckerstraße“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde zwischen dem 25.09.2017 und dem 27.10.2017 in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus Reutlingen durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend über die Planung unterrichtet. Ihnen wurde im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahmen umfassen unter anderem die Themen Verkleinerung des Geltungsbereichs, Ausgleichsflächen der FFH-Flachlandmähwiesen und der Umgang mit dem Oberflächenwasser. Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Bereich teilweise reduziert. Als zukünftiger Ortsrand dient der nach Nordosten verlaufende Feldweg. Zudem werden Teile der beiden Flurstücke, auf denen bereits geschützte FFH-Flachlandmähwiesen vorkommen, herausgenommen, um den Eingriff in diese Wiesen zu minimieren.

Der Ausbau der östlich anknüpfenden Buchbachstraße erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren „Westlich Klingäckerstraße“. Abhängig von der Bereitstellung von Haushaltsmitteln ist der Straßenbau derzeit in den Jahren 2020 / 2021 vorgesehen.

2. Planungskonzeption

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha und liegt westlich der Klingäckerstraße am südwestlichen Ortsrand von Mittelstadt. Der für die Bebauung vorgesehene Teil liegt im planerischen Außenbereich und wird derzeit vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bereits im Ortsentwicklungskonzept Mittelstadt von 1999 wurde das Gebiet westlich der Klingäckerstraße als potenzielle Siedlungserweiterung erkannt. Vorgesehen ist eine ergänzende einzeilige Wohnbebauung. In Anlehnung an den Bestand ist eine Grundstückstiefe von ca. 30 m geplant. Dadurch können ca. 15 – 20 Baugrundstücke geschaffen werden.

3. Verfahren

Da es sich um eine Fläche im Außenbereich handelt ist nach aktueller Rechtslage die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB weitergeführt. Somit ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und eine Eingriff-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

Allerdings ist insbesondere der Schutz der im Geltungsbereich befindlichen FFH-Mähwiesen sicherzustellen. Diese sind jedoch nicht Bestandteil eines FFH-Gebiets oder eines Vogelschutzgebietes. Eine Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Um den Schutz dieser Flächen sicherzustellen wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das Maßnahmen zum Ausgleich der FFH-Mähwiesen und weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen definiert. Das Büro Menz hat hierzu ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan erstellt. Die zum Ausgleich der FFH-Mähwiesen benötigten Ausgleichsflächen werden auf den externen Flächen Flurstück 616 und 617 ausgeglichen.

Im Flächennutzungsplan ist die Außenbereichsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB zwischen dem 25.09.2017 bis 27.10.2017 wurde eine Informationsveranstaltung in Form eines Nachbarschaftsabends für interessierte Bürger durchgeführt, um die aktuellen Rahmenbedingungen und das weitere Verfahren zu erläutern. Zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und zur Bereitstellung geeigneter Wohnbaugrundstücke ist ein Umlegungsverfahren für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke notwendig.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen. Auf Basis des Auslegungsbeschlusses, wird die öffentliche Auslegung durchgeführt und die Öffentlichkeit sowie die Behörden erneut am Verfahren beteiligt.

gez.

Dvorak

Anlagen

- Anlage 1: Planverkleinerung mit Textteil vom 12.08.2019
- Anlage 1.2: Ausgleichsmaßnahmen vom 12.08.2019
- Anlage 2: Begründung vom 12.08.2019
- Anlage 3: Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit