

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4-Ge		19/041/07		11.06.2019
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Gönningen	26.06.2019	Anhörung	öffentlich	
BVUA	09.07.2019	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	23.07.2019	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Wohnbauflächenoffensive 2025: Bebauungsplanverfahren "Hinter Höfen", Gemarkung Gönningen - Ergebnis Workshopverfahren - Erweiterung Geltungsbereich - Anordnung Umlegungsverfahren				
Bezugsdrucksache 18/080/01				

Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan „Hinter Höfen“, Gemarkung Gönningen, wird entsprechend Anlage 1 erweitert.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wird durchgeführt.
3. Das in Anlage 2 beigefügte städtebauliche Entwurfskonzept wird als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren „Hinter Höfen“ beschlossen.
4. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich wird gem. § 46 (1) BauGB ein öffentlich-rechtliches Baulandumlegungsverfahren angeordnet.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Um in Gönningen notwendigen Wohnraum zu schaffen, soll das Gebiet „Hinter Höfen“ entwickelt werden. Im Juli 2018 wurde mit der Aufstellung beschlossen, aufgrund der besonderen Lage zwischen historischem Ortskern und Außenbereich mit Streuobstwiesen ein externes Büro in den Planungsprozess einzubeziehen.

Im Rahmen eines Workshopverfahrens mit dem Bezirksgemeinderat Gönningen, einem externen Planungsbüro und der Verwaltung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, auf dessen Basis nun das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und die Vorlage zum Auslegungsbeschluss erarbeitet werden kann.

Aufgrund der Entwurfskonzeption, insbesondere dem Verlauf der Erschließungswege, ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches notwendig. In Folge der Erweiterung des Geltungsbereiches wird eine erneute frühzeitige Beteiligung durchgeführt und das Baulandumlegungsverfahren entsprechend der neuen Abgrenzungen angeordnet.

Begründung

1. Sachverhalt

Im Juli 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hinter Höfen“, Gemarkung Gönningen, gefasst. Aufgrund der besonderen Lage zwischen historischem Ortskern auf der einen und Außenbereich mit Streuobstwiesen auf der anderen Seite bedarf es bei der Entwicklung des Gebiets besonderer städtebaulicher Sensibilität. Daher wurde ein externes Büro in den Planungsprozess eingebunden um im Rahmen eines Workshopverfahrens die städtebaulichen Entwürfe weiter zu entwickeln.

Das beauftragte Büro erarbeitete mehrere städtebauliche Konzepte, welche in einem Workshop mit dem Bezirksgemeinderat am 15.03.2019 diskutiert und konkretisiert wurden. Das Stadtplanungsbüro arbeitete die Erkenntnisse aus dem Workshop ein und entwickelte eine Vorzugsvariante, die im Rahmen der Bezirksgemeinderatssitzung am 23.05.2019 vorgestellt wurde.

2. Entwurfskonzept der Vorzugsvariante

Das als Anlage 2 beigelegte Entwurfskonzept sieht für das Plangebiet eine durchmischte Bebauung mit nach Süden hin abnehmender Dichte vor und greift somit die Struktur der Umgebungsbebauung auf. Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Dachform des Satteldachs vorgegeben, wodurch sich das Gebiet auch diesbezüglich in die Bestandbebauung einfügt.

Im Norden bildet ein Gebäudeensemble den Auftakt ins Quartier und den organischen Übergang zum angrenzenden historischen Ortskern. Neben einer Kindertagesstätte mit bis zu drei Gruppen bietet sich dort nicht nur die Möglichkeit, ein Café unterzubringen, sondern auch die Idee eines Mehrgenerationenwohnens zu verwirklichen. In Verbindung mit dem aufgewerteten Parkplatz am Friedhof wird somit eine attraktive Kombination von Gebäudeensemble und Aufenthaltsflächen als Anziehungspunkt - nicht nur zur Zeit der Gönninger Tulpenblüte - geschaffen. Der Platzcharakter des Friedhofsparkplatzes wird durch das giebelständige Gebäude südlich des Parkplatzes verstärkt. Den Übergang zum südlichen Teil des Plangebietes bildet ein kleineres Mehrfamilienhaus entlang der Nord-Süd-Erschließung. Rückwärtig ist eine Gruppe von Reihenhäusern mit Flachdächern vorgesehen. Der südliche Teil des Plangebiets ist in besonderem Maß von einer durchmischten Bebauung geprägt. Durch unterschiedliche Gebäudetypen spiegelt das Plangebiet hier auch mit wechselnden Firstausrichtungen die Heterogenität einer gewachsenen Dorfstruktur wider.

Die Erschließung des städtebaulichen Entwurfs folgt dem Leitgedanken, den Verkehr auf möglichst viele Zufahrten zu verteilen und somit das Verkehrsaufkommen gleichmäßig auf die einzelnen Erschließungswege zu verteilen. Die detaillierte Verkehrsführung, auch unter Einbezug von Einbahnverkehrslösungen, wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Insgesamt können auf einer Neubaufäche von ca. 1,9 ha knapp 50 Wohneinheiten geschaffen werden, die sich ungefähr zu gleichen Teilen auf Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser verteilen.

3. Wohnungspolitik Reutlingen

Die Vorgaben der Stadt Reutlingen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum sollen im Rahmen des Verfahrens umgesetzt werden. Die Maßnahmen 1 (Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken), 2 (Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufrecht), 4 (Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung und ggf. 6 (Förderung von kostensparendem Bauen) zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 finden Anwendung.

4. Weiteres Vorgehen / Ausblick

Der Straßenverlauf am Rand des Plangebiets im nördlichen Teil der Nord-Süd-Erschließung bedingt, dass die angrenzenden Grundstücke entlang der Roßbergstraße rückwärtig erschlossen werden können. Daher wird die Erweiterung des Geltungsbereichs um die Grundstücke entlang der Roßbergstraße notwendig. Durch die Fortführung dieser Erweiterung bis zur Einmündung Enzianweg erfolgt ein bündiger Anschluss an den Bebauungsplan „Kleine Steinke“ und es werden durch die bündige Abgrenzung unbeplante Lücken vermieden.

Die Umlegung wird für den erweiterten Geltungsbereich angeordnet. Der Beschluss zur Einleitung des Umlegungsverfahrens nach § 47 (1) BauGB folgt nach der Anhörung der Grundstückseigentümer durch die Umlegungsstelle.

Im Zuge der Erweiterung des Geltungsbereiches wird eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger durchgeführt. Hierzu werden die Planungsunterlagen öffentlich ausgelegt und den Bürgern und Behörden nochmals die Gelegenheit gegeben, zu der überarbeiteten Planung Stellung zu nehmen.

Auf Grundlage des ausgewählten städtebaulichen Entwurfskonzepts (Anlage 2) und den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wird ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan „Hinter Höfen“ vom 22.05.2019
2. Städtebaulicher Entwurf für Bebauungsplangebiet „Hinter Höfen“ vom 28.05.2019