Stadt Reutlingen 16 Geschäftsstelle des Gemeinderats Gz.: 16-ha		**21/121/01.1** **Zu TOP 4 ö GR 16.12.21**		07.12.2021
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
GR	16.12.2021	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussinformationsvorlage
Bebauungsplan "Hinter der Hopfenburg", Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen - Satzungsbeschluss
- Beschlussinformation aus der Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 02.12.2021

Bezugsdrucksache
21/121/01

Begründung
Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 dem Gemeinderat mehrheitlich (13-1-0) empfohlen, die GR-Drs 21/121/01 wie unter Beschlussvorschlag aufgeführt zu beschließen.

Beschlussvorschlag
1. Die zum Bebauungsplanentwurf „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen vom 30.10.2019 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.

2. Der Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen vom 20.10.2021 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 20.10.2021 festgestellt.

3. In Anlage 1 (Textlicher Teil zum Bebauungsplan) wird Ziffer 2.4 gestrichen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

gez.
Angela Weiskopf
Bürgermeisterin

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung, 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: slm		**21/121/01**		16.11.2021
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BezGR Sondelfingen	29.11.2021	Anhörung	öffentlich	
BVUA	02.12.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	14.12.2021	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen
- Satzungsbeschluss
- Antrag der Fraktion „Die Grünen und Unabhängigen“ vom 20.07.2020

Bezugsdrucksache
15/063/04, 18/075/01, 18/075/01.1, 18/075/02, 19/126/01, 20/005/061

Beschlussvorschlag

1. Die zum Bebauungsplanentwurf „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen vom 30.10.2019 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.

2. Der Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen vom 20.10.2021 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 20.10.2021 festgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

1. Sachverhalt

Am 17.12.2019 hat der Gemeinderat die Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden für den Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen beschlossen (GR-Dr. 19/126/01).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung sind in Anlage 3 aufgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich

überwiegend auf die Themen Pflanzbindungen/Pflanzgebote, Artenschutz, Immissionsschutz, Kaltluftströmungen, Altlasten, Höhe der Neubebauung, Verschattung, Wohnungsmix, Parkierung und Stellplatzschlüssel.

Die eingegangenen Stellungnahmen haben zu redaktionellen Planänderungen geführt, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen. Insbesondere wurden die folgenden redaktionellen Ergänzungen und Änderungen an der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und der Begründung vorgenommen:

- Ziffer 1.6 Nebenanlagen – Die Festsetzung wurde aus stadtgestalterischen Gründen ergänzt
- Ziffer 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte – klarstellend angepasst, dass die Lageabweichung bis zu 0,5 m betragen darf, sofern die in der Planzeichnung jeweils dargestellte Gesamtbreite nicht reduziert wird
- Ziffer 1.9.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- (V) und Ersatzmaßnahmen (E) – die Ersatzmaßnahmen wurden als CEF-Maßnahmen festgesetzt und die Anzahl der Nistkästen auf jeweils vier erhöht.
- Ziffer 1.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche – Beurteilungspegel für Außenwohnbereiche von 62 auf 64 dB(A) erhöht. Der Wert orientiert sich an den Schutzanforderungen der 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete und ist auch im WA anzuwenden.
- Ziffer 1.11.4 Pflanzgebot 4 Dachbegrünung – Festsetzung Wasseraufnahmekapazität wurde ergänzt
- Ziffer 1.11.5 Pflanzgebot 5 Fassadenbegrünung – Festsetzung grundlegend überarbeitet, 15 % der gesamten Fassadenfläche sind zu begrünen
- Ziffer 1.11.6 Pflanzgebot 6 Überdeckung von Tiefgaragendecken – Festsetzung neu als Pflanzgebot, vorher Ziffer 1.9.2, inhaltlich dahingehend präzisiert, dass die Flächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind und dass bei Baumpflanzungen ein Wurzelraum von je mind. 12 m³ herzustellen ist
- Ziffer 2.3.1 Unbebaute Flächen – Die Festsetzung wurde aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen ergänzt: Nicht überbaute Flächen sind als Vegetationsfläche (Grünfläche) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten, Wege etc. sind mit wasserdurchlässigen Materialen zu befestigen
- Ziffer 2.3.4 Einfriedungen – Die Festsetzung wurde aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen ergänzt: zulässig sind Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m
- Ziffer 4.8 Hinweis Artenschutz – Thema Vogelschlag ergänzt

Aus den genannten Ergänzungen und Änderungen ergibt sich keine Notwendigkeit für eine erneute Auslegung der Planunterlagen.

2. Planungskonzeption

Für das Bebauungsplanverfahren „Hinter der Hopfenburg“ wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung und Ordnung für das vorliegende Plangebiet zu gewährleisten und die bestmögliche Planungskonzeption zu ermitteln. Der Entwurf des Büros Wick + Partner, Architekten Stadtplaner wurde zum Sieger des Wettbewerbs gekürt. Das Wettbewerbsergebnis wurde anschließend durch das Planungsbüro zu einem städtebaulichen Zielkonzept weiterentwickelt und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.

Mit der Setzung von überwiegend winkelförmigen Baukörpern wird ein kompaktes Wohnquartier geschaffen, das sich sowohl in seiner sensibel modulierten Höhenentwicklung als auch im Umgang mit der Topografie maßstäblich in die umgebende Bebauung einfügt. Sowohl das wohltuende Abrücken mit der Bebauung von der Grundstücksgrenze im Westen unter Erhalt des Gehölzes als auch die daraus folgende starke Konzentration auf eine innere Mitte lassen ein Wohnquartier mit hohem Identifikationsgrad erwarten, das zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung im Norden und dem Hochhaus Hopfenburg im Osten zu vermitteln mag. Durch die gruppenhafte Anordnung des Gebäudeensembles werden öffentliche, halböffentliche und private Bereiche geschaffen und die gemeinschaftliche Identität gestärkt.

Die bauliche Überhöhung an der Südwestecke des Plangebietes mit sieben Geschossen bildet den städtebaulichen Quartierseingang und wird gleichzeitig bauliches Merkzeichen für den weiterhin grünen Ortseingang von Süden kommend. Die südliche Bebauung zur Bahnlinie wirkt schalltechnisch abschirmend für die dahinterliegende Bebauung. Die nach Süden zur Bahnlinie vorgeschlagenen durchgesteckten Grundrisstypen in Verbindung mit verglasten Loggien tragen dem Lärmschutz für diese Wohnungen angemessen Rechnung. Die zwei bis dreigeschossige Bebauung im nördlichen und nordöstlichen Bereich bildet einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung, sowie zum restlichen Teil der Neubebauung.

Mit der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum städtebaulichen Entwurf wurde die Bebauungsstruktur geringfügig weiterentwickelt. Dabei wurde das südliche Gebäudeensemble (Gebäude A bis F) geringfügig nach Westen verschoben. Dadurch ergibt sich zum einen eine abwechslungsreiche Gebäudestaffelung entlang der Straße Hinter der Hopfenburg, zum anderen kann im östlichen Bereich eine größere zusammenhängende Fläche als Spielbereich genutzt werden. Zudem reduziert sich die versiegelte Fläche, da der erforderliche Wohnweg etwas kürzer ausfällt. Des Weiteren wurde das Punkthaus (Gebäude F) in seiner Gebäudeausrichtung gedreht. Durch die Drehung wird der Quartiersplatz baulich besser eingefasst und die Trennung des öffentlichen Quartiersplatzes und des halböffentlichen Wohnhofs unterstrichen. Die Ausrichtung des Gebäudegrundrisses nach Süden verbessert zudem die Belichtung der Wohnungen, was den Energieverbrauch reduziert und aus klimatischen Gesichtspunkten zu begrüßen ist. Das Gebäude wurde insgesamt etwas vergrößert, dafür jedoch um ein Geschoss reduziert, wodurch die Kubatur in etwa gleich groß dimensioniert bleibt. Zudem wurde das Gebäude C2 deutlich eingekürzt, wodurch sich die Belichtungssituation des nördlich gegenüberliegenden Gebäudes G verbessert.

Die verkehrliche Anbindung des Quartiers an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straße Hinter der Hopfenburg. Von dort aus werden die beiden Tiefgaragen erschlossen, in welchen sämtliche private Stellplätze untergebracht werden. Durch die konsequente Parkierung in Tiefgaragen wird das Quartier somit vom motorisierten Individualverkehr freigehalten. Der Wohnweg, welcher von Westen über den Quartiersplatz und im Süden wieder aus dem Quartier hinausführt dient alleine der Rettung, Anlieferung etc. und ist für den motorisierten Individualverkehr nicht befahrbar. Dadurch wird ein autofreies Wohnumfeld gesichert. Es sind 6 Besucherparkplätze mit direktem Anschluss an die Straße Hinter der Hopfenburg bzw. im Anschluss an den Wohnweg angeordnet.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Fuß- und Radweg in Richtung Innenstadt und Metzingen, welcher dank der Quartierserschließung über die Straße Hinter der Hopfenburg auch zukünftig vom motorisierten Verkehr freigehalten wird und das neue Quartier mit den bestehenden Wohnlagen verbindet. Überdachte Fahrradabstellplätze werden in die Gebäude und in die Tiefgaragen integriert.

Das Plangebiet ist über die Regionalbahn mit Halt am Bahnhof Sondelfingen und zwei Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung des

Plangebiets an den ÖPNV wird sich mit dem geplanten Ausbau der Regional-Stadtbahn Neckar-Alb mit einer Taktzeit von mindestens 30 Minuten nochmals deutlich verbessern.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 ein Baugrundgutachten erstellt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der im Plangebiet anstehende Tonstein für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser nicht in Betracht kommt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Umgang mit Niederschlagswasser beziehen sich daher auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Dachbegrünung, auf die Begrünung von Tiefgaragen und die Ausführung von befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien.

Ziel der Freiraumplanung ist es, die gemeinschaftliche Identität im Quartier zu fördern und zu stärken. Der zentrale öffentliche Quartiersplatz, sowie die den Wohngebäuden zugeordneten gemeinschaftlichen Wohnhöfe bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit zur nachbarschaftlichen Begegnung. Während der Quartiersplatz überwiegend als befestigte Platzfläche gestaltet ist, sollen die Wohnhöfe durch die Bewohner*innen gestaltet werden. Die Möglichkeiten reichen von intensiver gärtnerischer Bepflanzung über gemeinschaftliche Spielflächen hin zu „urban gardening“. Die Flächen für Tiefgaragen sind innerhalb der Wohnhöfe bewusst „ausgeschnitten“, um hier das Anpflanzen von je einem großkronigen Baum und damit eine erhöhte Aufenthalts- und Wohnqualität zu ermöglichen.

Ein separater, großzügiger und öffentlich nutzbarer Spielplatz im südöstlichen Bereich des Quartiers bildet den Übergang zwischen Bestand und Neuplanung. Ein Netz aus Wegen verbindet innerhalb des Quartiers und knüpft in die angrenzenden Bereiche an.

Um den Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen aus dem Quartier und der Nachbarschaft zu decken, ist eine dreigruppige Kindertageseinrichtung im Gebäude J vorgesehen. Diese trägt aufgrund ihrer zentralen Lage auch zur gewünschten Belebung des Quartiersplatzes bei. Die Einrichtung wird so lange betrieben, bis der Bedarf durch eine andere Einrichtung im Stadtteil gedeckt werden kann.

<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>
Der Bebauungsplan findet einen guten Ausgleich zwischen dem Ziel der Schaffung von flächensparendem Wohnen und bestmöglichem Erhalt der stadtklimatischen bedeutsamen Kaltluftabflüsse. Durch die Innenentwicklung werden hochwertige Flächen für die Kaltluftentstehung im Außenbereich bewahrt. Um die Funktionsfähigkeit der Kaltluftabflussbahn im Bereich des Plangebietes nicht zu beeinträchtigen, rückt die Bebauung von der Straße Hinter der Hopfenburg ab. Eine weitere Strömungsbahn wird zwischen der neuen Bebauung und dem bestehenden Hochhaus freigehalten. Zudem entwickelt sich die Bebauung um zwei Wohnhöfe herum, die im Sommer schattierte Aufenthaltsbereiche schaffen.

Die Dachbegrünung dient der Rückhaltung und verzögerten Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser und zur gestalterischen Einbindung der Dachflächen. In Kombination mit dem Pflanzgebot für Fassadenbegrünung wird eine Verbesserung kleinklimatischer Effekte (Verdunstungseffekte) bewirkt. Die Dachflächen eignen sich zudem grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Einer Erwärmung der Flächen wird durch Schattenwurf und Verdunstung der erhaltenen bzw. neu gepflanzten Bäume und Gehölze, durch Begrünung von Dächern, Fassaden und Tiefgaragen sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Materialen und Vorgaben zur Fassadenfarbe entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Maßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei und reduzieren den Energieverbrauch des Quartiers.

Weitere Themen, wie z. B. Photovoltaiknutzung, Energieversorgung und Energieverbrauch werden im Rahmen der Ausschreibung zur Konzeptvergabe aufgenommen.

Umweltschutz
Die kompakte Bebauungsstruktur und deren Abrücken von der Straße Hinter der Hopfenburg ermöglichen den Erhalt vieler Hecken und Sträucher in den östlichen und westlichen Randbereichen des Plangebietes. Von den heutigen Heckenstrukturen wird ein Anteil von 20 % erhalten. Von den im Quartier bestehenden 41 Einzelbäumen werden sieben als Pflanzbindungen festgesetzt. Bäume, die nicht erhalten werden können, werden durch die Neupflanzung von gleichwertigen Bäumen ersetzt und durch das Anpflanzen von Hecken, Sträuchern und Nutzpflanzen innerhalb des Plangebietes ergänzt. Insgesamt werden 34 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt, sodass die Summe der Bäume im Plangebiet erhalten bleibt. Die Flächen für Tiefgaragen sind innerhalb der Wohnhöfe bewusst „ausgeschnitten“, um hier das Anpflanzen von je einem großkronigen Baum mit Erdanschluss und damit eine erhöhte Aufenthalts- und Wohnqualität zu ermöglichen.

Um den Arten im Allgemeinen Wohngebiet ausreichend Lebensraum zur Verfügung zu stellen, werden 20 % der bestehenden Gehölzstrukturen erhalten. In Kombination mit ergänzenden Bäumen und Gehölzen bieten Sie Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten. Zusätzlich werden Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet angebracht.

Wohnungsbauförderung
Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht einen geplanten Wohnungsmix mit zwei- bis fünfspänniger Erschließung und überwiegend kleinen Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und einzelnen Vierzimmerwohnungen vor. Der Entwurf überzeugt mit dem Thema des Durchwohnens sowohl in puncto guter Grundrissorganisation und Orientierung als auch bezüglich einer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit. Die Winkelgebäude ermöglichen aufgrund eines einheitlichen Grundrisses eine modulare, kostensparende Bauweise. Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Konzept ermöglicht die Realisierung von ca. 100 Wohneinheiten.

Entsprechend der Vorgaben der vom Gemeinderat beschlossenen „Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung“ dienen 75 % der zu erstellenden Wohneinheiten der Schaffung von begünstigtem Wohnraum – darunter preiswerte Eigentumswohnungen, preiswerte Mietwohnungen und öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Anteil der Wohnungen, die entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms öffentlich gefördert werden können beträgt mindestens 30 %. Ein Anteil von 25 % der Wohnungen im Quartier ist für den frei finanzierten Wohnungsmarkt vorgesehen. Durch einen vielfältigen Wohnungsmix werden im Plangebiet unterschiedliche Zielgruppen mit Wohnraum versorgt und die soziale Durchmischung gefördert.

Das städtebauliche Konzept ermöglicht sowohl eine abschnittsweise Realisierung als auch die Umsetzung mit unterschiedlichen Baugemeinschaften und Investoren. Es ist vorgesehen, die Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern. Der tatsächliche Wohnungsmix (Größe und Anzahl) hängt schlussendlich von den Konzepten der sich Bewerbenden und den Bedürfnissen der zukünftigen Bauverantwortlichen ab.

3. Antrag der Fraktion „Die Grünen und Unabhängigen“

Die Fraktion „Die Grünen und Unabhängigen“ hat nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Hinter der Hopfenburg“ mit folgendem Inhalt gestellt:

1. Es wird von der Planung und dem Bau von Tiefgaragen abgesehen. Für das Plangebiet wird eine Quartiersgarage vorgesehen.

2. Bei der Grundstücksvergabe wird verpflichtend die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorgeschrieben.

Zu Punkt 1: Für den Bebauungsplan wurde vom Büro geoplan eine Baugrund- und Altlastenerkundung erstellt. Im Ergebnis ist der Boden bis zu einer Tiefe von 4 m teilweise verunreinigt. Um ein Allgemeines Wohngebiet auf diesem Grundstück realisieren zu können, ist es daher notwendig, den mit Altlasten verunreinigten Boden abzutragen und gesondert zu entsorgen um den Anforderungen nach § 1 Abs. 5 BauGB gerecht zu werden.

Um den Bau einer Quartiersgarage im Bereich der Gebäude A und B realisieren zu können, müsste die entstandene Baugrube wieder mit neuem Boden verfüllt und eine entsprechende Gründung für die Neubauten vorgesehen werden. Dies wäre im Verhältnis voraussichtlich teurer, als den Bau einer Tiefgarage in der nach der Altlastenentsorgung ohnehin vorhandenen Baugrube zu realisieren. Des Weiteren würde eine Quartiersgarage die Schalleinwirkungen auf die dahinterliegenden Wohngebäude ohne zusätzliche, kostenintensive, bauliche Maßnahmen nicht reduzieren. Darüber hinaus lässt sich im Baufenster der Gebäude A und B keine wirtschaftliche Quartiersgarage errichten. Eine wirtschaftliche Parkierungsgarage benötigt ein deutlich breiteres Baufenster, das in die städtebauliche Konzeption nicht integriert werden kann.

Zu Punkt 2: Gemäß § 8a Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KSG BW) gilt für den Neubau von Wohngebäuden ab 1. Mai 2022 die Pflicht, auf den für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren. Eine Dachbegrünung und die Errichtung von Photovoltaikanlagen sind im Wohnungsbau zu kombinieren.

4. Antrag Bezirksgemeinderat vom 02.12.2019

Der Bezirksgemeinderat Sondelfingen hat in seiner Sitzung vom 02.12.2019 den Antrag gestellt, den Stellplatzschlüssel für den Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“ auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu erhöhen. Im Stadtgebiet Reutlingens gilt grundsätzlich die „Satzung zur Änderung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ vom 19.12.1996, geändert am 30.06.2011. Demzufolge wären im Plangebiet 1,25 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen.

Mit dem Ziel, die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu fördern und unter Berücksichtigung der hohen Kosten pro Stellplatz (ca. 35.000-40.000 €), hat der Gemeinderat im Jahr 2017 den Beschluss gefasst, die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit auf 1,0 zu reduzieren. Nach der Beschlusslage sind weitere Reduzierungen bis zu einer Stellplatzzahl von 0,4 St je Wohneinheit möglich, diese weiteren Reduzierungen finden beim aktuellen Verfahren keine Anwendung. Im vorliegenden Fall soll der Stellplatzschlüssel entsprechend der Vorgabe der aktuellen LBO auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt werden.

Im Plangebiet entsteht ein städtebaulich angemessen bebautes Wohnquartier, welches es ermöglicht, eine sparsame Flächenpolitik und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum umzusetzen. Dank der guten Anbindung an den ÖPNV und der weiteren Verbesserung durch den Ausbau der Regionalstadtbahn in naher Zukunft sowie aufgrund der direkten Anbindung an das Radwegenetz kann in vielen Fällen auf ein KFZ verzichtet werden. Eine statistische Auswertung der örtlichen Daten hat ergeben, dass der reale Stellplatzschlüssel, also die privaten Pkw je Haushalt in den umgebenden Quartieren, bei 1,07 bis 1,23 liegt. Die Festsetzung des Stellplatzschlüssels von 1,0 stellt einen wesentlichen Beitrag zur Förderung zukunftsfähiger und emissionsarmer Mobilität (stärkere Nutzung des Fahrrades, Carsharing etc.) dar und ist ein klares Bekenntnis zu einem nachhaltigen Mobilitätswandel der Stadt Reutlingen. Nachhaltige Mobilitätsformen werden auch Inhalt der Konzeptvergabe

der Grundstücke sein. Es wird ein Mobilitätskonzept verlangt, welches Angebote für Carsharing, E-Mobilität und den Umweltverbund zu berücksichtigen hat. Ziel ist es, vier Carsharing Fahrzeuge im Umfeld des Quartiers anzusiedeln.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1,0 entspricht somit der aktuellen Beschlusslage des Gemeinderats, liegt allerdings unterhalb des beantragten Stellplatzschlüssels des Bezirksgemeinderates. Unter sorgfältiger Berücksichtigung der vorab genannten Gründe, wird der Stellplatzschlüssel als geeignet und angemessen für das Plangebiet erachtet.

5. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Der Bebauungsplan „Hinter der Hopfenburg“, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen samt Begründung erhält aufgrund der redaktionellen Änderungen ein neues Datum und kann nun als Satzung beschlossen werden.

gez.

Dvorak

Anlagen

Gedruckt
1. Bebauungsplan mit Textteil vom 20.10.2021
2. Begründung vom 20.10.2021
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Namensliste zur Anlage 3, nichtöffentlich
5. Städtebauliches Entwurfskonzept

Digital
6. Artenschutzrechtliche Prüfung und Ergänzung Auswahl geeigneter Bäume für Umsetzung CEF-Maßnahmen
7. Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse
8. Ergebnisse Baugrund- und Altlastenerkundung
9. Gutachterliche Stellungnahme Kaltluftströmungen
10. Schallschutztechnische Untersuchung