

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Südstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Bebauungsplan "Reutlinger-Schweickhardt-Eugenstraße" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über das frühzeitige Beteiligungsverfahren**

Bezug:

Anlagen: 1 Anlage 1\_Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 05.05.2014

---

## Beschlussantrag:

1. Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich wird nach § 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan „Reutlinger-Schweickhardt-Eugenstraße“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB findet in Form einer 14-tägigen Planauslage statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<b>Jahr.</b>	<b>Folgej.:</b>
Investitionskosten:	€	€	€
Bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand/Ertrag jährlich	€	ab:	

## Ziel:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Bereich Reutlinger Straße, Schweickhardtstraße und Eugenstraße (Gebiet östlich der Hügelschule) eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, indem verträgliche Baumöglichkeiten geprüft und planungsrechtlich fixiert werden.

## **Begründung:**

### **1. Anlass / Problemstellung**

Im Planbereich sieht die Verwaltung aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und des insgesamt hohen Versiegelungsgrades aus städtebaulicher Sicht nur noch begrenzt Spielraum für weitere Nachverdichtung. Die hier noch vorhandenen Grünflächen und Freiräume sind aus Sicht der Verwaltung außerdem wichtig für die allgemeine Wohn- und Arbeitsqualität in diesem Bereich und sollten deshalb erhalten bleiben.

Im Dezember 2012 ging bei der Baurechtsbehörde ein Bauantrag im Planbereich ein. Gegenstand des Bauantrags ist die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Reutlinger Straße in zweiter Reihe (hinter der heutigen straßenbegleitenden Bebauung). Dieser Antrag wurde aufgrund von Verstößen gegen den geltenden Bebauungsplan Nr. 405 bereits mehrfach abgelehnt. Bis heute liegt kein genehmigungsfähiges Vorhaben vor. Ein Planungsschaden im Vertrauen auf den geltenden Bebauungsplan kann also nicht geltend gemacht werden. Die projektierte Kubatur des Bauvorhabens im Zusammenspiel mit einer sehr hohen Ausnutzung des Grundstücks in besagtem Bauantrag gibt allerdings Anlass, die städtebaulich verträglichen Möglichkeiten der Nachverdichtung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

### **2. Sachstand**

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt östlich der Hügelschule zwischen der Reutlinger Straße, Schweickhardtstraße und Eugenstraße und weist eine relativ homogene Struktur auf. Es handelt sich um ein Mischgebiet mit Büro- und Mehrfamilienhäusern, die dreigeschossig in Erscheinung treten und eingeschossige Anbauten bzw. Garagen haben. Entlang der Reutlinger Straße stehen die Gebäude giebelseitig zur Straße, während zur Schweickhardt- und Eugenstraße traufständige Bebauung vorherrscht. Trotz des insgesamt hohen Versiegelungsgrades hat sich in den Randbereichen zur Straße und im Innenbereich ein gewisser Grünanteil gehalten, der zusammen mit den restlichen nicht überbauten Grundstücksflächen für die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes wichtig erscheint.

Das unter Punkt 1 erwähnte, seit Dezember 2012 laufende Baugenehmigungsverfahren zur geplanten Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Reutlinger Straße in zweiter Reihe (hinter der heutigen straßenbegleitenden Bebauung) wirft die Frage auf, inwieweit mit dem bestehenden Planungsrecht der rechtliche Rahmen für eine verträgliche ergänzende Bebauung in diesem Bereich gegeben ist. Außer einem eingeschossigen Anbau, der hinsichtlich der Kubatur im Vergleich zum Hauptgebäude deutlich untergeordnet in Erscheinung tritt, sind derzeit keine Gebäude in zweiter Reihe vorhanden.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kann der besagte Bauantrag ggf. zurückgestellt werden. Darüber hinaus soll für den Planbereich das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen durch Prüfung der städtebaulich verträglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich neu geregelt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss durch die Gremien wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchgeführt.

**3. Vorschlag der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, dem Beschlussantrag zu folgen. Ziel ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sicherung ausreichender Freiräume im Plangebiet.

**4. Lösungsvarianten**

Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes könnte verzichtet werden. Der Bauantrag in der Reutlinger Straße müsste im Falle des Vorliegens einer genehmigungsfähigen Planung trotz städtebaulicher Bedenken positiv beschieden werden. Damit wäre in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer verträglichen Dichte gefährdet.

**5. Finanzielle Auswirkung**

Keine.

**6. Anlagen**

Anlage 1\_Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 05.05.2014