

Begründung zum Bebauungsplan „Carl-Diem-/ Rommelsbacher Straße“ Gemarkung/Flur Reutlingen

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Umweltbelange
7. Planverwirklichung
8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Eigentümergemeinschaft des Areals der ehemaligen Baufirma Krötz an der Carl-Diem-Straße beabsichtigt bereits seit mehreren Jahren die dortigen Grundstücke zu veräußern. Dazu gab es in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von Gesprächen und Planungen zur Neuordnung des Areals im Storlach-Gebiet in der nördlichen Reutlinger Kernstadt, die bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht umgesetzt werden konnten.

Aktuell hat die Fa. Exklusiv Wohnwert ihr Interesse an dem Grundstück bekundet. In Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Büro Baldauf – das bereits 2004 die Planungswerkstatt betreut und moderiert hatte – konnte ein Baukonzept erarbeitet werden, das vom Investor und der Verwaltung unterstützt wird. Grundlagen des Konzepts waren die von der Planungswerkstatt formulierten Eckpunkte und der Kompromissvorschlag der Verwaltung aus dem Jahre 2004. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Realisierung des Projektes geschaffen werden.

Ziel ist es, das viele Jahre weitestgehend brachliegende Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und dringend benötigten attraktiven Wohnraum in zentraler Lage zu entwickeln. Neben Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entlang der Rommelsbacher Straße sollen im rückwärtigen Bereich Einfamilienhäuser als Reihen- oder Doppelhäuser realisiert werden.

Am 03.03.2015 hat der Gemeinderat auf Grundlage der GR-Drucksache 15/008/01 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Carl-Diem-Straße/Rommelsbacher Straße“ beschlossen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit fand am 14.04.2015 ein Nachbarschaftsabend mit den Angrenzern statt, bei dem das aktuelle Konzept und die zugrundeliegenden Planungsentscheidungen vorgestellt wurden.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und der konkretisierten Planung wurde das Erschließungskonzept noch einmal grundlegend verändert.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Einmündung der Carl-Diem-Straße in die Rommelsbacher Straße im Storlach-Gebiet in der nördlichen Reutlinger Kernstadt. Es umfasst die Flurstücke 6735/5, 6735/6 und 6737. Im Süden und Osten grenzt eine Reihenhausbebauung an das Areal, nördlich liegt ein Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckerei und Reisebüro.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gelände liegt derzeit brach. Es befinden sich noch einige Gebäude auf dem Grundstück, diese sollen im Zuge einer Neubebauung abgerissen werden. Größtenteils wurde das Areal zuletzt als Lagerplatz genutzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsbausatzung von 1957, die hier Baustaffel 2 - Gemischtes Gebiet, Städtischer Bezirk - festlegt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Mischbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a BauGB angepasst.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Mit der Durchführung einer „Planungswerkstatt“ bereits im Jahr 2004 wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Areal in enger Zusammenarbeit mit den Nachbarn und den Eigentümern festgelegt. Durch einen Grundsatzbeschluss durch den Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss am 09.03.2004 wurden diese Rahmenbedingungen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Areals bestätigt.

Analog zum Ergebnis der Planungswerkstatt aus dem Jahre 2004 sieht der städtebauliche Entwurf parallel zur Rommelsbacher Straße eine viergeschossige Bebauung mit einem Staffeldachgeschoss vor, die als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung fungiert. Um einen angemessenen Übergang zur angrenzenden Bebauung zu gewährleisten, wird die Gebäudehöhe des nördlichsten Mehrfamilienhauses um ein Geschoss niedriger festgelegt.

Abweichend von den Vorgaben des Grundsatzbeschlusses sieht das Konzept drei einzelne Baukörper vor, deren Eingänge sich zur Quartiersmitte und der gemeinsamen Erschließungsstraße hin orientieren. Entlang der stark befahrenen Rommelsbacher Straße bleiben die begrünten Böschungsbereiche als gestalterisches Element weitestgehend erhalten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird die Struktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und die Realisierung von Doppel-, bzw. Reihenhäusern vorgesehen. Diese gruppieren sich entlang einer Ringerschließung um einen gemeinsamen Quartiersplatz, der den Bewohnern als Treffpunkt- und Aufenthaltsbereich dienen soll.

Im Gesamten werden ca. 36 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 17 Doppel- bzw. Reihenhäuser ermöglicht.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnflächenbedarfs und der in der direkten Umgebung vorhandenen Nutzungsmischung wird der Gesamtbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstel-

len) sowie Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr wie z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, usw. werden ausgeschlossen, um mögliche Störungen durch die Betriebe und insbesondere zusätzlichen Verkehr zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der Obergrenze des §17 Abs. 1 BauNVO durch versiegelte und unterbaute Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 ermöglicht die gewünschte städtebaulichen Dichte und die beabsichtigte Tiefgarage.

Die erforderliche Überschreitung ergibt sich insbesondere aus den erforderlichen Nebenanlagen wie Tiefgarage, Stellplätzen und Garagen zur geordneten Unterbringung der Kraftfahrzeuge im Plangebiet.

Zusätzlich zu den nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätzen werden Besucherstellplätze im Quartier vorgesehen, da ein Parken auf der Verkehrsfläche im Plangebiet nicht möglich ist. So soll sichergestellt werden, dass es nicht zu Ausweichparken in den angrenzenden Wohngebieten kommt.

Zum Ausgleich des erhöhten Nutzungsgrades wird eine Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 0,5m festgesetzt, dies ermöglicht eine angemessene und lebensfähige Vegetation. Zudem werden alle Dachflächen mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Dies gilt für die Hauptgebäude als auch für die Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Mülleinhausungen.

Die Höhe der Mehrfamilienhäuser entlang der Rommelsbacher Straße wird aufgrund der Topographie und des Geländeverlaufs über die absolute Höhe über NN festgelegt. Bei den beiden südlichen Gebäuden sind mit einer Höhe von 405m NN bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 390 ü.NN vier Geschosse sowie ein Staffeldachgeschoss möglich. Bei dem nördlichen Mehrfamilienhaus wird die absolute Gebäudehöhe reduziert auf 402m NN (drei Geschosse und ein Staffeldachgeschoss) um einen angemessenen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen.

Gleiches gilt für die Einfamilienhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich. Um einen angemessenen Übergang insbesondere zu den östlich und südlich angrenzenden Reihenhäusern zu gewährleisten wird für diesen Bereich ausgehend von einer EFH von 389m ü.NN eine maximale Gebäudehöhe von 397,5m festgesetzt. Sie liegt damit um 1m niedriger als die festgesetzte Gebäudehöhe von 398,5m über NN in der Quartiersmitte. Ermöglicht werden damit jeweils 2 Vollgeschosse und ein Staffeldachgeschoss. Die scheint aufgrund des Geländeverlaufs und den Geländesprüngen von ca. 1,5 m zu den niedrigerliegenden Grundstücken städtebaulich angemessen.

Um eine aufgelockerte Bebauung mit Abstandsflächen entsprechend der Umgebungsbebauung zu erreichen, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Reihen- und Doppelhäuser.

4.3. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung des Gebietes für den Kfz-Verkehr erfolgt ausschließlich über den Anschluss an die Carl-Diem- Straße. Die Zu- und Abfahrt auf das Areal erfolgt am nördlichsten Punkt, sodass auch in die Carl-Diem-Straße eingefahren werden kann, wenn bereits Fahrzeuge im Kreuzungsbereich Carl-Diem-Straße / Rommelsbacher Straße stehen. Das Verkehrsgutachten hat gezeigt, dass dieser Anschluss für die Größe des Gebiets ausreichend dimensioniert ist und auch der Knoten Carl-Diem-Straße/Rommelsbacher Straße den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann.

Um eine Belastung der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, wurde auf weitere Zufahrtsmöglichkeiten für den Kfz-Verkehr verzichtet (Ergebnis des Grundsatzbeschlusses 2004). Stattdessen wurde eine attraktive Fuß- und Radwegeverbindung als Ost-Westverbindung vorgesehen. Diese ermöglicht eine gute Anbindung an die ÖPNV-Haltestellen in der Rommelsbacher Straße und die Versorgungsgebiete in der Mittnachtstraße. Auf einen Anschluss an den Schieferöschweg wurde aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit verzichtet.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße mit einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 5,5 m, die als Mischverkehrsfläche ausgestaltet wird. Die Straßenbreite und Kurvenradien ermöglichen die Durchfahrt von Rettungs- und Müllfahrzeugen. Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Verkehrsflächen bleiben nach Fertigstellung in Privatbesitz. Die Stadt Reutlingen lehnt eine Übernahme der Erschließungsanlagen ab, da das Areal in sich abgeschlossen ist und kein Durchgangsverkehr ermöglicht. Um eine öffentliche Zugänglichkeit zu gewährleisten, wird im Grundbuch ein Geh-, und Fahrrad-fahrrecht für die Allgemeinheit eingetragen.

Die notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden in einer Tiefgarage untergebracht. Um Verkehr im Gebiet möglichst zu vermeiden, liegt die Zufahrt direkt im Eingangsbereich des Quar-

tiers. Für die Einfamilienhäuser werden die erforderlichen Stellplätze auf ebenerdig angelegten Garagen und Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Im Quartier werden darüber hinaus mehrere Besucherstellplätze vorgesehen, da ein Parken im Straßenraum aufgrund der Fahrbahnbreite nicht vorgesehen ist.

Die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Die privaten Kanalanlagen können an einen öffentlichen Kanal in der Rommelsbacher Straße oder der Mitnachtstraße angeschlossen werden.

Die innere Erschließungsstraße ist zur Müllentsorgung befahrbar. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge an den Abfuhrtagen ist sicherzustellen. Für die Mehrfamilienhäuser und die nördlichen Reihenhäuser, die lediglich über einen Carport verfügen sind gemeinsame Müllsammelstellen direkt an der Erschließungsstraße vorgesehen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geschosswohnungsbau im westlichen Grundstücksteil werden Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Bedingungen sollen die Flach- oder Pultdächern der Einzelhäuser mit einer maximalen Dachneigung von 7° ebenfalls mit extensiver Dachbegrünung errichtet werden. Flachdachgaragen, Carports und Mülleinhausungen sind ebenfalls zu begrünen.

Bei der Realisierung von Solaranlagen (Solarthermie/ Photovoltaik) ist darauf zu achten, dass auf mindestens 80% der Dachflächen die Bedingungen für eine lebensfähige extensive Vegetation sichergestellt ist.

Werbeanlage sind lediglich bis zu einer Größe von 0,5m² an der Stelle ihrer Leistungen zulässig. Dies entspricht der Nutzung als allgemeines Wohngebiet.

Besondere Bedeutung kommt den Fassaden der Mehrfamilienhäuser zu, da diese von der Rommelsbacher Straße – nach dem Tunnel in Fahrtrichtung Innenstadt – durch die exponierte Lage gut sichtbar sind und wahrgenommen werden. Aufgrund der hohen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr auf der Rommelsbacher Straße wurden die Innere Erschließung der Gebäude und die Grundrisse den besonderen Erfordernissen angepasst. Diese lässt sich auch an der Fassadengliederung ablesen.

Um insbesondere die Fassade entlang der Rommelsbacher Straße angemessen zu gliedern sind die Erschließungskerne gestalterisch abzusetzen. Details zur Fassadengestaltung wurden mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB (zur Flächengröße, Umweltverträglichkeitsprüfung, Beeinträchtigung der Schutzgüter) erfüllt sind.

- die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 7.700 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist für ein Wohngebiet in dieser Größe nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden.

6.2 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der

Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

Generell gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvollerer Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Das Gebiet liegt größtenteils brach, ist überwiegend versiegelt und teilweise bebaut. Zwischen den bestehenden, abgängigen Gebäuden und der Carl-Diem-Straße / Rommelsbacher Straße befinden sich Grünflächen mit Sträuchern und einzelnen Bäumen, die Lebensraum für Tiere bieten. Durch eine Neubebauung entfallen diese Strukturen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Der Bewuchs im Bereich der Böschung zur Straße, bleibt größtenteils erhalten. Baumpflanzungen sind in Form von Pflanzgeboten vorgesehen, diese können allerdings erst nach einigen Jahren eine entsprechende ökologische Funktion übernehmen. Die geplante Tiefgarage schränkt Standorte bzw. Baumgröße ein. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Boden	Flächen sind teilweise bebaut und größtenteils versiegelt, Böden durch die bisherige Nutzung beeinflusst; Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des Lias Epsilon. In der HISTE (historische Erhebung der Altlastenverdachtsflächen) ist für den überwiegenden Bereich des Plangebietes eine Altlastenfläche mit der Objekt-Nr. 2018 dargestellt. Eine Teilsanierung des ursprünglichen Gewerbegrundstücks ist bereits erfolgt. Eine erneute Untersuchung im April 2016 hat an mehreren Stellen relevante Verunreinigungen ergeben, die bei der Umsetzung des Projekts besondere Sorgfalt und ggf. weitere Sanierungen erfordern. <i>Erg.: Beachtung der geologischen Besonderheiten sowie wegen der Altlastenbefunde eine fachtechnische Begleitung des Bauprojekts durch einen Altlastenexperten erforderlich, ggf. besondere Entsorgung des Erdaushubs verunreinigter Zonen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.</i>
Wasser	Grundwasserneubildung durch die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt; Oberflächengewässer sind in der unmittelbaren Umgebung nicht betroffen. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Luft	Gewisse Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen der umgebenden Straßen (insbesondere der Rommelsbacher Straße) und Feuerungsanlagen der umgebenden Gebäude. Durch die Neubebauung wird diese Vorbelastung nicht wesentlich verändert. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Klima	Das Gelände liegt mitten in der Stadt und ist bereits teilweise bebaut bzw. versiegelt. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	<u>Lärm</u> : Gewisse Vorbelastung durch umgebende Straßen (insbesondere Rommelsbacher Straße) und durch Anlieferung des angrenzenden Lebensmittelmarktes. Ein Lärmgutachten liegt vor. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind, siehe Abschnitt 6.5. <i>Erg.: Aufgrund der Vorbelastung sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen</i> <u>Landschaftsbild / Erholung</u> : Die Fläche liegt in der Innenstadt, ist nicht zugänglich und hat keine Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein Denkmal. <i>Erg.: Auswirkungen nicht erheblich</i>

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu führte

das Büro Gottfriedsen im Jahr 2015 artenschutzrechtliche Untersuchungen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Vorprüfung) durch.

Laut Gutachten umfasst der Baumbestand des Plangebiets insbesondere im Bereich der Böschung und der Zufahrt mehrere Bäume, die als ökologisch hochwertige und zu erhaltende Habitatbäume für Vögel und Fledermäuse einzustufen sind. Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Areal in der kalten Jahreszeit Kleinsäuger, wie z.B. Haselmäuse, vorkommen. Für weitere untersuchte geschützte Tiergruppen, wie Amphibien, Reptilien, Käfer, etc. ergab das Gutachten, dass das Gebiet als Lebensraum von eher untergeordneter Bedeutung ist.

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, schlagen die Gutachter die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan festgesetzt werden: Der Gebäudeabbruch muss zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Die Baufeldräumung kann nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar bei Temperaturen von mind. 10 C erfolgen, um Haselmäusen und anderen Kleinsäugetern ggf. die Flucht zu ermöglichen. Auch Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. von Anfang Oktober – Ende Februar möglich.

Habitatbäume

Vor der Fällung der im Gutachten gekennzeichneten Habitatbäume muss eine Untersuchung (Endoskop) auf Besatz von Fledermäusen durch Experten erfolgen und das Ergebnis den zuständigen Fachbehörden vorgelegt werden. Nach den vorliegenden städtebaulichen Entwürfen und dem aktuellen Kenntnisstand entfällt im Zuge der Bebauung voraussichtlich die Mehrzahl der Habitatbäume. Drei kleinere im Böschungsbereich sollen erhalten werden und sind daher als Pflanzbindung festgesetzt. Daher sind 36 Fledermausnistkästen unterschiedlicher Bauarten (Details siehe Gutachten) im Gebiet und der näheren Umgebung aufzuhängen, die regelmäßig zu warten sind. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten und über einen längeren Zeitraum zu dokumentieren. Das Ergebnis ist den Fachbehörden vorzulegen.

Sollte sich im Zuge des weiteren Verfahrens und der Bebauung zeigen, dass einzelne Habitatbäume erhalten werden können, verringert sich die Anzahl der notwendigen Nistkästen entsprechend der Größe des jeweiligen Habitatbaums (je 2 für die kleineren, je 4 für die größeren Habitatbäume). Dies muss über die ökologische Baubegleitung den zuständigen Fachbehörden nachgewiesen werden. Analog gilt für den Fall eines Abgangs der als Pflanzbindung festgesetzten Habitatbäume, dass neben einer Ersatzpflanzung die entsprechende Anzahl an Nisthilfen (je 2 für die kleineren, je 4 für die größeren Habitatbäume) im Gebiet unterzubringen ist.

Als Minderungsmaßnahme für Vögel empfiehlt das Anbringen von 20 Nisthilfen unterschiedlicher Art (Details siehe Gutachten) für Vögel im Plangebiet oder der näheren Umgebung. Ebenso wie die Fledermausnisthilfen sind auch die Nisthilfen für Vögel über einen längeren Zeitraum zu warten, zu beobachten, die Beobachtungen zu dokumentieren und den Fachbehörden vorzulegen.

Für die entfallenden Bäume sollen im Plangebiet gebietsheimische Laubbäume nachgepflanzt werden.

Das Gutachten empfiehlt darüber hinaus das Anlegen naturnah gestalteter Grünstreifen als Ersatz für die wegfallenden Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse. Diese kann aufgrund der fehlenden Flächen für solche Maßnahmen nicht umgesetzt werden. Im Bereich der Böschung sollen die Grünstrukturen durch gezielte Maßnahmen (z.B. entfernen gebietsfremder Strukturen) aufgewertet und erhalten werden.

Der Einsatz von insektenfreundlichen Leuchten, wie z.B. schwach gelb leuchtende Natriumniederdampflampen oder LED-Leuchten wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

6.5. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen trägt in verdichteten, innerstädtischen Wohnquartieren in hohem Maße zur Wohnqualität bei. Als Ersatz für die Überbauung der bisherigen Freifläche und den Wegfall der Bestandsbäume wird großer Wert auf eine ausreichende Durchgrünung des Quartiers gelegt.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse werden Baumpflanzungen als Pflanzgebot auf den gemeinschaftlichen als auch in den privaten Freiflächen festgesetzt. Es sind standortgerechte, möglichst gebietsheimische Laubbäume in einer angemessenen Qualität zu pflanzen. In der Quartiersmitte entsteht ein allgemein zugänglicher Spiel- und Aufenthaltsbereich, der den Bewohnern des Quartiers als Begegnungs- und Kontaktfläche dienen soll. Auch dieser Bereich bleibt im privaten Eigentum.

Der Böschungsbereich entlang der Rommelsbacher Straße soll weitestgehend erhalten bleiben. Die Fläche wird daher mit einer flächenhaften Pflanzbindung versehen. Sie dient einerseits als Sichtschutz und trennendes Element zur stark befahrenen Rommelsbacher Straße, andererseits bietet sie einen Lebensraum für unterschiedliche Arten, wie die artenschutzrechtliche Untersuchung gezeigt hat.

6.5 Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Bauunternehmung Krötz war jahrzehntelang gewerblich genutzt und wurde in dieser Zeit nutzungsbedingt verunreinigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich der im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Objekt-Nr. 02018 geführte Altstandort „AS Carl-Diem-Str. 2 a“. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Betriebstankstelle der früheren Bauunternehmung Krötz. Seit 1990 wurde die gewerbliche Nutzung des Standorts aufgegeben.

Im Rahmen der Entwicklungsinteressen in der Vergangenheit wurden Untersuchungen von fachkundigen Ingenieurbüros mit der Erkundung von Schadstoffeinträgen in den Boden und daraus resultierende Sanierungserfordernissen beauftragt. Nach Vorlage und Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde bereits eine Teilsanierung der Auffüllungen des östlichen Geländerandes vorgenommen. Ebenso wurden Bereiche der Verunreinigungen aus Kraftstoffverlusten und Altölverunreinigungen im ehemaligen Betriebstankstellen- und Betriebswerkstattbereich beseitigt.

Die aktuelle vom Vorhabenträger beauftragte Baugrunduntersuchung (siehe Baugrunduntersuchung und- beurteilung, Büro Butscher Angewandte Geologie, Stuttgart Mai 2016) zeigt auf, dass die Anforderungen an die Entsorgung im Rahmen der Beprobung des anfallenden Aushubs zu erfolgen hat. Aufgrund der bereits festgestellten und vermuteten Verunreinigungen ist eine fachtechnische Begleitung der Aushubarbeiten unabdingbar. Von den Experten wird dann zu entscheiden sein, welche Maßnahmen im Umgang mit dem Aushub erforderlich sind.

6.6 Geologie

Aufgrund der Lage im Ausbreitungsbereich von bituminösen Ton- und Mergelsteinen (Ölschiefer) der Posidonienschiefer- und der Jurensismergel-Formation des Unterjuras und der Befürchtungen der Anwohner die Neubebauung könnte Schäden an den Bestandsgebäuden verursachen wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. (siehe Baugrunduntersuchung und- beurteilung, Büro Butscher Angewandte Geologie, Stuttgart Mai 2016)

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass unterhalb der bereichsweise vorhandenen Auffüllungen fast übergangslos angewitterter, stückig zerfallender und fest – harter Tonstein des Unterer Jura – Posidonienschiefer juPO ehemals/alias Lias ε vorhanden ist. Dieses Gestein neigt bei Erwärmung und/oder Feuchtigkeitsentzug zu Quellvorgängen, die bautechnisch aber bei richtiger Behandlung problemlos zu vermeiden sind. Davon wird jeweils nur die zu überbauende Fläche betroffen, Auswirkungen auf die Nachbarbebauung sind davon nicht zu erwarten.

Da Auswirkungen auf die Nachbarbebauung aber aufgrund der Lösbarkeit des felsigen Untergrunds nicht gänzlich auszuschließen sind, z. B. Erschütterungen durch das Meißeln von Gräben merkliche, wird vom Gutachter empfohlen, die Nachbargebäude von außen zu fotografieren, um vorhandene Rißbilder zu dokumentieren. Eine entsprechende Empfehlung zur Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Darüber hinaus wurde die Durchführung des Beweissicherungsverfahrens durch den Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

6.7 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes / Passiver Lärmschutz – Schallschutz gegen Außenlärm

Durch die direkte Lage im Bereich der Kreuzung der Carl-Diem-Straße/ Rommelsbacher Straße (ca. 35.000 Kfz/24) wird das Plangebiet erheblich durch Schallemissionen belastet. Zudem befindet sich nördlich direkt angrenzend ein Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckerei und auf der gegenüberliegenden Seite der Rommelsbacher Straße die Sportanlage „Albert-Einstein-Gymnasium“.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchungen durch das Ingenieurbüro SoundPlan GmbH, Backnang 23.06.2016/31.01.2017 mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Verkehrslärm:

An den Fassaden der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Rommelsbacher Straße liegen wie erwartet Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) im Tageszeitraum und bis zu 64 dB(A) im Nachtzeit-

raum an, damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] an den straßenzugewandten Fassaden der Mehrfamilienhäuser deutlich überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher zwingend erforderlich.

Gleichzeitig tragen die geplanten Mehrfamilienhäuser wie erwartet durch ihre abschirmende Wirkung entscheidend dazu bei, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die dahinter liegenden Einfamilienhäuser eingehalten werden, denn an den zurückgesetzten Gebäuden in der zweiten Baureihe sind die Immissionspegel deutlich geringer.

Da sich die Mehrfamilienhäuser an der Rommelsbacher Straße deutlich oberhalb des Straßenniveaus befinden, wären für einen wirksamen aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwand) enorme Wandhöhen notwendig, die aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage kommen. Aus diesem Grund werden zum Schutz von Wohnräumen, Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen bei Neubauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dabei sind die in der jeweils geltenden DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - festgesetzten Schalldämm-Maße und die in der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - angegebenen Richtwerte für Innengeräuschpegel zu beachten.

Entsprechend der Empfehlung des Schallgutachtens werden in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI zur Sicherung einer ausreichenden Lüftung der Räume und eine angemessene Luftqualität mechanische Lüftungsanlagen empfohlen. Schalltechnisch günstiger als Einzellüftungen an den Fassaden ist meist eine zentrale Lüftungsanlage – dies muss aber im Einzelfall entschieden werden. Erforderlich ist die mechanische Lüftungseinrichtung an allen schutzbedürftigen Räumen, deren natürliche Lüftungsmöglichkeit nur über Fassaden mit Lärmpegelbereich III oder höher erfolgen kann.

Die Veränderungen durch die Neubebauung an den Bestandsgebäuden sind nach Einschätzung des Gutachtens unerheblich, da die Immissionszunahmen bei maximal 0,5 dB und damit außerhalb des bewusst wahrnehmbaren Bereichs liegen. Im Gegenteil ergibt sich für mehrere Gebäude in der Nachbarschaft eine spürbare schallreduzierende Wirkung.

Weitere aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (Flüsterasphalt, Temporeduzierung, usw.), auch im verkehrlichen Bereich, sind unabhängig vom Bebauungsplan zu prüfen.

Die prognostizierte Verkehrszunahme durch die Neubebauung von ca. 450 Kfz-Fahrten am Tag wird nach gutachterlicher Einschätzung nicht zu relevanten Pegelerhöhungen bei der Bestandsbebauung führen.

Parkverkehr:

Das Gutachten hat die für die Mehrfamiliengebäude vorgesehene Tiefgarage bezüglich ihrer schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbargebäude sowie die eigenen Bewohner betrachtet. Beide Aspekte sind aus schalltechnischer Sicht unproblematisch.

Gewerbelärm:

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit integrierter Bäckerei und Reisebüro. Neben dem Kundenparkplatz mit ca. 48 Stellplätzen sind schalltechnisch vor allem die Anlieferung südwestlich des Gebäudes sowie die Abluftanlage der Bäckerei auf dem Dach relevant.

Der Lebensmittelmarkt ist von Bestandsbebauung (Wohnen) umgeben muss also bereits heute die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm an den Bestandsgebäuden einhalten. Da sich diese aber innerhalb eines Mischgebiets befinden, sind die zulässigen Immissionsrichtwerte um 5 dB höher als im geplanten WA. An den Bestandsgebäuden werden die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel eingehalten.

An den neu geplanten Gebäuden werden die Richtwerte im Tageszeitraum am nördlichen Mehrfamilienhaus und den nördlichen Reihenhäusern um bis zu ca. 5 dB überschritten. Der Nachtzeitraum ist unproblematisch. Kurzzeitige Spitzenpegel spielen nur im Tageszeitraum eine Rolle und halten die Immissionsrichtwerte ein. Während die Überschreitungen am nördlichen Mehrfamilienhaus vom Parkplatz und den Einkaufswagen verursacht werden, ist an den nördlichen Reihenhäusern vor allem die Entladung mit Handhubwagen innerhalb der Anlieferungszone maßgeblich für die Überschreitungen verantwortlich. Haustechnische Anlagen spielen beim Gesamtpegel eine untergeordnete Rolle.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind gegenüber Gewerbelärm nicht möglich, daher muss bei nachgewiesener Überschreitung ein aktives (bauliches) Schallschutzkonzept gefunden werden, um die geplante Bebauung realisieren zu können. Das gemeinsam mit dem Vorhabenträger entwickelte Schallschutzkonzept sieht Maßnahmen vor, die sowohl bauliche Veränderungen am Gebäude, Maßnahmen am Emissionsort und aktive Schallschutzmaßnahmen beinhaltet:

- Nördliches Mehrfamilienhaus:
 - Festverglasung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im 1. und 2. OG an den Nordfassaden
 - Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2 m an den nordöstlichen Balkonen
- Gewerbebetrieb:
 - Einhausung/ Überdachung der Anlieferzone des Supermarktes
 - Errichtung einer geschlossenen Wand neben dem Einkaufswagenabstellplatz in Richtung Plangebiet.
- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m entlang der Grundstücksgrenze (Mindestlänge 17 m)

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu führen. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurden bereits Gespräche mit dem Eigentümer des Lebensmittelmarktes geführt, der grundsätzlich seine Bereitschaft zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen bekundet hat.

Sportlärm:

Nach Einschätzung des Gutachtens sind die Geräuscheinwirkungen der westlich des Plangebiets liegenden Sportanlage Albert-Einstein-Gymnasium unerheblich.

Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Der Vorhabenträger verfügt über sämtliche Grundstücke des Plangebietes.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.700 m².

Allgemeines Wohngebiet	ca. 6.180 m ²
Grünfläche	ca. 350 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.170 m ²
Gesamtgebiet	ca. 7.700 m²

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Parallel zum Auslegungsbeschluss wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Er beinhaltet im wesentlichen Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, die Übernahme der Planungskosten, die Gestaltung der Fassaden und Freiflächen, die Durchführung artenschutzrechtlicher und schallschützender Maßnahmen, sowie die Sicherung eines öffentlichen Geh- und Fahrradfahrrechts durch das Gebiet.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden von Investorensseite verschiedenste Konzepte vorgelegt. Das Büro Baldauf aus Stuttgart hat im Nachgang zur Planungswerkstatt 2004 verschiedene Planungsvarianten entwickelt und untersucht. Die vorliegende Planung ist ein gemeinsam von Vorhabenträger, beratendem Planungsbüro und Stadtverwaltung erarbeitetes Konzept.

Eine Nachnutzung brachliegender innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im unbebauten Außenbereich. Durch das Angebot von attraktivem Wohnraum in Innenstadtnähe, mit guter ÖPNV-Anbindung, hilft das Projekt im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.

Das Projekt stellt einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar. Es dient neben dem Schutz des Außenbereichs auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Carl-Diem-Straße/ Rommelsbacher Straße“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung, Büro SoundPlan GmbH, Backnang, vom Juni 2016/Januar2017
- Fachbericht Arten- und Biotopschutz, Planungsbüro Gottfriedsen, Rottenburg, vom Januar 2016
- Verkehrstechnische Untersuchung, Büro Pierker+Pfeifer, Reutlingen, vom April 2016
- Baugrunduntersuchung und- beurteilung, Büro Butscher Angewandte Geologie, Stuttgart Mai 2016

Dvorak