

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Diese Planunterlagen vom Büro Seidenspinner / Daller Architekten vom 19.12.2016 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Erotikshops als Einzelhandelsbetrieb (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO) (§ 7 (2) 2 BauNVO)
- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution (§ 7 (2) 3 BauNVO)
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken
- Wettbüros

Nach § 7 (2) 7 BauNVO sind Wohnungen oberhalb der Ebene E+7 zulässig.

Im Erdgeschoss des Bauvorhabens sind mindestens 350 m² Grundfläche für Einzelhandel oder Gastronomie vorzusehen und dauerhaft zu betreiben.

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante Attika (GH über Bezugspunkt) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe ist die festgelegte Erdgeschossfußbodenhöhe von 371,50 m ü. NN (= ±0,00 m).

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.3.1 Offene Bauweise

Zulässig ist eine offene Bauweise nach Eintrag in der Planzeichnung.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Nebenanlagen und Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen – Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BauGB)
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, besteht zum Areal ein Aus- und Einfahrtsverbot. Im Bereich der zulässigen Zufahrt ist zwischen der geplanten Schrankenanlage und der öffentlichen Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge von mindestens 12 m vorzusehen.
- 1.6 Gehrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Gehrecht (gr 1) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.
- 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Auf die geplanten Gebäude des Plangebietes wirken Schallimmissionen der Tübinger Straße, der Bundesstraße B28 (Konrad-Adenauer-Straße) und der Bahnanlagen ein. Hierzu wurde durch W&W Bauphysik, Leutenbach eine „Untersuchung der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr“ mit Datum 17.11.2015 / 23.11.2015 und eine „Untersuchung der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Pkw-Parkverkehr und gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft“ mit Datum 08.03.2016 erstellt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Schallimmissionen rechnerisch ermittelt und beurteilt. Für die Schallimmissionen im Plangebiet lassen sich folgende Ergebnisse festhalten:

- Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten.
- Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Für die Außenbauteile der geplanten Gebäude sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche einzuhalten. Die Anzahl der Geschosse und die unterschiedlichen Fassadenseiten a/b (siehe Planzeichnung) erfordern hierzu eine differenzierte Festsetzung. Diese basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens vom 17.11.2015, in welchem die Prognosewerte des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2025 zugrunde gelegt wurden.

Für Fassadenseite a (siehe Planzeichnung) sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß

- für das Erdgeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
 - für das 1.-7. Obergeschoss von mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI,
 - für das 8.-16. Obergeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, aufweisen. Entsprechend dieser Tabelle ist z. B. für Büroräume ein um 5 dB verringerter Wert des resultierenden Schalldämmmaßes anzusetzen. Im Detail sind die in den o. g. Untersuchungen angegebenen Werte maßgebend.

Für Fassadenseite b (siehe Planzeichnung) sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß

- für das Erdgeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
 - für das 1.-4. Obergeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
 - für das 5.-16. Obergeschoss von mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, aufweisen. Entsprechend dieser Tabelle ist z. B. für Büroräume ein um 5 dB verringerter Wert des resultierenden Schalldämmmaßes anzusetzen. Im Detail sind die in den o. g. Untersuchungen angegebenen Werte maßgebend.

Bei ungünstigen Eckräumen können bis zu 5 dB höhere Schalldämm-Maße erforderlich werden. Detaillierte Informationen sind den o.g. Untersuchungen zu entnehmen und entsprechend anzuwenden.

Aufgrund der vorliegenden Geräuschbelastung ist für schutzbedürftige Räume – insbesondere Wohn- und Schlafräume – der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel einzuhalten. Diese Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).

1.8 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.8.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten sind standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.8.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Die Flachdächer des Sockel- und Turmbaukörpers sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Für das Flachdach des Turmes sind Ausnahmen zulässig, sofern die Flächen für eine Fassadenbefahrungsanlage und für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungskanäle usw.) benötigt werden. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper Nach Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Ebene des Zwischengeschosses und auf die nord- und südwestliche Fassadenseite – entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan – zu beschränken. Werbeanlagen dürfen maximal 0,75 m hoch sein.

Zusätzlich zur Werbung am Gebäude, kann eine Werbestele im Bereich der zulässigen Nebenanlagen bis zu einer Breite von 1,5 x 0,5 m und einer Höhe bis zu 379,5 m ü. NN und eine Werbestele im Bereich der bestehenden Stützmauer / Sitzstufen bis zu einer Breite von 1,5 x 0,5 m und einer Höhe bis zu 375,0 m ü. NN angebracht werden.

Sämtliche Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen und Blendungen sind auszuschließen.

3. Kennzeichnung

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

In der HISTE (Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen) ist die nachfolgende aufgeführte und in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche als Altlastenstandort aufgeführt:

Das Flst. 584 wird im Altlastenkataster mit der Objektnr. 2014 mit dem Titel „AS Burkhardt+Weber-Str. 18“ geführt. Im Rahmen der historischen Nacherhebung (Nach HISTE, Stand 2006) wurde das Flst. mit „B nach Sanierung / Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Im Jahr 2000 wurde das Ing.-Büro geoplan, Reutlingen, von der Stadt beauftragt. Der Sanierungsbericht (Fa. geoplan, 2000) weist darauf hin, dass bei weiteren Erdarbeiten noch kontaminiertes Material anfallen kann. Im Bereich des zwischenzeitlich erstellten Parkhauses ist von

einer gänzlichen Auskoffnung auszugehen. Im südwestlichsten Teil der Fläche ist weiterhin mit Restverunreinigungen zu rechnen.

Rechtzeitig vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen geklärt werden, ob eine Aktualisierung der vorhandenen Gutachten auf dem Bebauungsplanareal sinnvoll ist. In Abhängigkeit der Baumaßnahme können erhöhte Entsorgungskosten nicht ausgeschlossen werden. Eine fachliche Baustellenbetreuung oder ggf. ein Entsorgungskonzept ist notwendig.

4. Hinweise / Empfehlungen

4.1 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von sandigen Schottern der Echaz, die von unterschiedlich mächtigem Auenlehm überlagert sein können. Im tiefen Untergrund stehen Ölschiefer der Posidonienschiefer-Formation an. Im Plangebiet sind Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung nicht auszuschließen. Allgemein ist in der Echaz-Niederung mit bauwerksrelevanten, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grundwasser führen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung entsprechender hydrologischer Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) empfohlen.

Die Echaz-Schotter bilden i. A. einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Schlufflinsen) enthalten. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei großflächiger Überbauung/Versiegelung und Austrocknung der anstehenden Ölschiefer können gravierende Baugrundhebungen infolge Gipskristallisation auftreten. Wegen des erhöhten Baugrundrisikos wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein in der Ölschiefer-Thematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen.

4.2 Kampfmittelbelastung

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Das Flurstück befindet sich in einem stark bombardierten Bereich, Gebäude wurden bombardiert, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Weitere Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 16) erhältlich.

4.3 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4.4 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten

6. Fläche des Plangebietes ca. 0,25 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Teilbereich von Bebauungsplan „Gutenbergstraße / Unter den Linden / Rommelsbacher Straße“ in Kraft am 26.07.1996 (Reg.Nr. V 139 Plan 1)