



25.10.2017

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Unter den Linden / Burkhardt+Weber Straße“

Gemarkung/Flur Reutlingen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Unter den Linden / Burkhardt+Weber Straße“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.09.2017 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
 - der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
 - der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
 - der geprüften Planungsalternativen
- beizulegen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplanverfahren wurden die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer geplanten Höhe von 65 m auf einer Fläche von ca. 0,3 ha geschaffen. Es handelt sich beim Plangebiet um eine unbebaute innerstädtische Brachfläche, welche durch größere Verkehrswege, wie z.B. die Bahnlinie vorbelastet ist. Hierfür wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgte durch die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und die Bewertung der Betroffenheit der verschiedenen Schutzgüter. Für das Plangebiet bestehen Vorgaben aus festgelegten Umweltschutzziele verschiedener Fachgesetze und -pläne, die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgte durch Maßnahmen zur Vorsorge (Vermeidung und Verringerung), sowie durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Anlagen. Weiterhin erfolgen Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz, sowie Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Umsetzung der Planung, unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, nicht zu erwarten. Durch die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich werden Vielmehr ökologisch hochwertige Flächen im Außenbereich geschont und Verkehr und Emissionen durch kurze Wege vermieden.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein. Insbesondere ging eine Stellungnahme vom Eigentümer des angrenzenden Parkhauses bezüglich einer Verschattung der bestehenden Photovoltaikanlage ein. Durch den Vorhabensträger wurden die Auswirkungen des Schattenwurfes bewertet und eine privatrechtliche Vereinbarung zum Ausgleich der finanziellen Einbußen getroffen. Hieraus ergab sich kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist im Detail der Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung evtl. berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Die fachlichen Stellungnahmen wurden größtenteils im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde aufgrund dessen an verschiedenen Stellen um Hinweise und Klarstellungen ergänzt. Aufgrund einer Stellungnahme des Landratsamtes Reutlingen zur Schalltechnischen Untersuchung wurde die Festsetzung 1.7 zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen geändert. Hierzu wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung durchgeführt und den Betroffenen die Möglichkeit zur erneuten Stellungnahme gegeben.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist im Detail der Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

3. Planalternativen

Die durchgeführten Wettbewerbsverfahren haben gezeigt, dass sich das Areal für die Ansiedlung eines Hochhauses mit einer urbanen Nutzungsmischung wie Büro/ Praxen/ Gastronomie/ Wohnen anbietet. Das Vorhaben bietet eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung bestehender innerstädtischer Nutzungen, insbesondere durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage.

Als Planalternative wäre eine etwas niedrigere bzw. geringer dichte Bebauung möglich gewesen. Allerdings hat sich im Rahmen der Wettbewerbsverfahren deutlich die Bebauung mit einem Hochhaus als richtige städtebauliche Lösung für das brachliegende Eckgrundstück dargestellt.

Durch den geplanten Neubau des Hochpunktes mit kerngebietstypischen Nutzungen, der sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist, wird darüber hinaus der innerstädtische Dienstleistungs- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt. Dies im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“. Weiter können wertvolle Außenbereichsflächen durch eine dichtere Bebauung im Innenbereich erhalten werden.