



Begründung zum Bebauungsplan „Florianstraße/Jägerweg“ Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen

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
9. Gutachten

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Reutlingen sieht sich derzeit mit einem angespannten Wohnungsmarkt konfrontiert. Besonders Mietwohnungen im günstigen Preissegment sind auf dem Markt in kaum ausreichender Anzahl verfügbar. Im April 2017 beschloss daher der Gemeinderat die Wohnbauoffensive 2025 mit der Maßgabe, jährlich 500 neue Wohneinheiten zu schaffen.

Vor den Hintergrund der dynamisch steigenden Einwohnerzahl von ca. 1000 Einwohnern im Jahr 2015 und einer abnehmenden Belegungsdichte der einzelnen Wohneinheiten, werden in den kommenden Jahren voraussichtlich eine höhere Anzahl an Wohneinheiten pro Jahr benötigt werden. Nicht nur junge bereits ortsansässige Familien haben den Wunsch dauerhaft in Reutlingen zu wohnen, sondern beispielsweise Senioren und Studenten suchen ihrer individuellen Lebensphase angepassten und preiswerten Wohnraum. Die attraktive Wohnlage am Rande des Biosphärengebiet Schwäbische Alb und die hohe Standortgunst der Stadt Reutlingen im Verdichtungsraum Stuttgart, lässt auch in den kommenden Jahren steigende Einwohnerzahlen erwarten.

Um der Nachfrage an Wohnbauflächen gerecht zu werden, ist es Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbebauung für das bislang ungenutzte städtische Grundstück an der Ecke Florianstraße und Jägerweg zu schaffen. Das bereits gut erschlossene Grundstück kann schnell und konfliktarm für die Entwicklung von Wohnbebauung genutzt werden. Durch den Bebauungsplan Florianstraße/Jägerweg wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen im Innenbereich Rechnung getragen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 2.900 m² große Plangebiet umfasst das gesamte städtische Flurstück 583, Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen und befindet sich in der Mitte des Wohngebietes Oberer Wörnberg an der Ecke Florianstraße und Jägerweg. Es ist an 3 Seiten durch öffentliche Straßen umschlossen. Im Südwesten grenzt das Grundstück an die vorhandene Wohnbebauung an.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist eine unbebaute, nach Norden abfallende Wiese mit geringem Baumbestand. Es liegt in Mitten eines Wohngebietes, das überwiegend aus Ein- und Doppelhäusern besteht. Der planungsrechtlich im Jahr 1982 festgesetzte Spielplatz wurde bis heute nicht hergestellt. Die Versorgung des Bezirkes mit Spielplätzen ist nach den Maßgaben des Spielflächenleitplans 3 in überdurchschnittlichem Maße bereits gewährleistet. In weniger als 500 m fußläufiger Entfernung sind mehrere Spielplätze erreichbar. Die Fläche an der Ecke Florianstraße/Jägerweg wird daher als Spielplatz nicht mehr benötigt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan „Änderung Spielplatz an der Florianstraße und Jägerweg“, in Kraft seit 29.01.1982 erfasst. Hierin sind öffentliche Grünflächen mit der näheren Bestimmung Spielplatz für den Bereich festgesetzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Grundstück als allgemeine Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird derzeit fortgeschrieben und wird im Wege einer Berichtigung angepasst.

3.3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmte Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger 70.000 m² (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Florianstraße/Jägerweg“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 2.900 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, ca. 1.160 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²) im Sinne des § 19 (2) BauNVO. Eine überschlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewendet werden.

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in vorliegendem Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (s. Kapitel 6).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung wurde vom 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016 durchgeführt.

4. Planungskonzeption

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet besteht in der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht in unterschiedlichen Lebensphasen, bei hoher städtebaulicher Qualität. Im Sinne einer Nachverdichtung soll sich die neue Bebauung integrieren und das bestehende Wohnquartier ergänzen.

4.1. Konzeption und Vorgehen

Bei der Entwicklung der Entwurfsvarianten wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Möglichkeit zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum mit einem Anteil entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen
- Schaffung von variablem Wohnraum und unterschiedlichen Wohntypologien für alle Bevölkerungsgruppen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Alten-WG)
- Möglichkeit der parzellierten Veräußerung der Fläche
- Möglichkeit zur Schaffung von Begegnungsräumen
- Einfügen in die Bestandsbebauung bei gleichzeitiger Erhöhung der Bebauungsdichte
- Entwurfsvarianten mit unterschiedlichen Bebauungsdichten
- Ästhetische Architektur und qualitativer Städtebau
- Klimaangepasste und energieeffiziente Bauweise
- Ökonomische und ökologische Erschließung der Baugebiete

Nach Erstellung mehrerer Entwurfsstudien wurden drei städtebauliche Entwurfsvarianten unter Begleitung des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung Reutlingen dem Bezirksgemeinderat Sondelfingen zur Beratung vorgestellt. Für die Beurteilung der Entwurfsvarianten waren neben der Berücksichtigung der oben genannten Planungskriterien besonders die Erfüllung der Eckpunkte Unterbringung verschiedener Gebäudetypologien, die Erschließung und die Freiflächen im Gebiet, die Möglichkeit der parzellierten Veräußerung und die Unterbringung von PKWs in Tiefgaragen wichtige Merkmale. Das Gremium folgte der Empfehlung des Fachamtes, die Entwurfsvariante 3 als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Die geplanten Gebäudetypologien im Plangebiet reichen vom Geschosswohnungsbau, evtl. auch in Bauherrengemeinschaften, sozialem Wohnungsbau, klassischem Mietwohnungsbau bis hin zu individuellen Einfamilienhäusern. Für die Fläche im derzeit noch städtischen Eigentum sollen entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen 25% der Wohneinheiten zu Konditionen des freien Grundstückmarktes veräußert werden. 75% der Wohneinheiten werden in einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und mindestens 30% öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (VwV-Wohnungsbau BW 2017) umgesetzt. Die Realisierung kann in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) erfolgen.

4.2. Städtebauliches Konzept

4.2.1. Planungsidee

Es handelt sich bei dieser städtebaulichen Aufgabenstellung um eine klassische Nachverdichtung. Hierbei gilt es, die Balance zwischen dem Schaffen neuer Qualitäten und dem Respekt vor dem Bestand zu finden.

Wichtige Leitgedanken der Planung sind:

- Schließen und Ergänzen von Raumkanten
- Quartiersbildung durch einen gemeinsamen Innenhof
- Schaffung angemessener Dichte
- Aussicht nach Norden, Besonnung von Süden
- Mischung von Gebäudetypen / soziale Mischung

Grundsätzlich orientiert sich die Bebauung in allen Planvarianten entlang der vorhandenen Straßen. Durch das Querstellen des nordwestlichen Gebäudekörpers (insbesondere in Variante 3 und mit Abstrichen in Variante 2) gelingt es, die Dichte im Vergleich zur Umgebung angemessen zu erhöhen, ohne die vorhandenen Strukturen zu sehr zu verändern. Gleichzeitig entsteht auf diese Weise ganz selbstverständlich eine kleine Quartiersmitte.



Rahmenplan
Die Varianten folgen einer gemeinsamen Leitidee.

4.2.2. Varianz

Die Varianten 1 bis 3 formen die Leitidee unterschiedlich aus und wurden im Planungsprozess weiterentwickelt.

In Variante 1 mit ca. 18 WE wird eine straßenbegleitende Bebauung vorgeschlagen. Die Mehrfamilienhäuser sind südorientiert. Sie können ggf. über eine gemeinsame Tiefgarage bedient werden. Die Quartiersbildung ist in dieser Variante nicht so stark ausgeprägt, wie in den anderen Varianten, die eine gemeinsame Mitte vorweisen.

In Variante 2 mit ca. 12 WE wird eine gemeinsame Mitte geschaffen. Die Reihenhäuser befinden sich topografisch geschickt quer zum Hang. Etwas schwierig ist allerdings die Erschließung der zwei westlichen Einzelhäuser. Organisatorisch wäre zu klären, in wessen Eigentum sich die Quartiersmitte befindet.

Variante 3 greift die gemeinsame Quartiersmitte aus Variante 2 auf, vertauscht aber gewissermaßen die Bauvolumina. Dadurch definiert und betont das südöstliche Mehrfamilienhaus die Ecke Florianstraße und Jägerweg. Das nordwestliche Mehrfamilienhaus befindet sich ebenfalls organisatorisch gut platziert, da es günstig zu erschließen ist und den gemeinsamen Innenhof fast automatisch ausbildet. Die leicht eingeschobenen Treppenhäuser gliedern die Mehrfamilienhäuser in ihrer Form, so dass sich diese gut in die angrenzende Bebauung einfügen. Die Variante 3 erscheint daher insgesamt ausgewogen.



Variante 3
 2 Mehrfamilienhäuser
 4 Einfamilienhäuser
 ca. 16 WE

4.2.3. Städtebauliche Konzeption



Bezogen auf die empfohlene Variante 3 wird die Konzeption näher beleuchtet.

Funktion / Konstruktion

Gruppiert um einen zentralen Quartiersplatz sollen im Norden und Süden Einzel-, Reihen-, oder Kettenhäuser sowie im Westen und Osten geschossige Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Die Quartiersmitte dient dem Austausch der Bewohner. Es werden einfache und flexible Gebäudetypen vorgeschlagen. Die Mehrfamilienhäuser sollen mit Flachdach ausgeführt werden, damit sie sich in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung einfügen, selbst wenn sie eine höhere Geschossigkeit aufweisen. Bei Flachdachtypen kann zudem das oberste Staffelgeschoss architektonisch vielfältig gestaltet werden. Aus Gründen der Quartiersbildung wird das Flachdach auch für die Einzelhäuser empfohlen. Grundsätz-

lich können die Mehrfamilienhäuser auch als Reihenhäuser gestaltet werden. Aufgrund der Topographie könnte dies zu einer erschwerten Umsetzung führen.

Soziales Gefüge / Wirtschaftlichkeit

Die unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen eine behutsame soziale Mischung. Die Quartiersmitte dient dem Austausch der Bewohner. Durch den einfachen Schnitt der Grundstücke und die Möglichkeit flexibler, teils standardisierter Gebäude ist die Schaffung kostengünstigen Wohnraums möglich und soll umgesetzt werden.

Energie / Ökologie

Unter dem Aspekt der Nachverdichtung ist die Planung prinzipiell ökologisch sinnvoll.

Durch kompakte Baukörper werden gute Voraussetzungen für energiesparende Bauweisen geschaffen. Die Dachflächen eignen sich grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Hierbei zeigt sich, dass die Südausrichtung zuletzt an Bedeutung verloren hat. Die Bauherren setzen verstärkt auf Eigennutzung und orientieren die Ausrichtung der Module vermehrt an ihrer individuell erforderlichen Lastkurve.

Flachdächer, auch bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sollen aus stadtklimatischen und wasserabflussverzögernden Gründen begründet werden.

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

Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO). Der Gebietscharakter, auch der näheren Umgebung, soll erhalten bleiben. Die Art der umgebenden Bebauung stellt sich als typisches aufgelockert bebauten allgemeines Wohngebiet dar. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher im Stadtzentrum zu verorten sind. Die Notwendigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird an dieser Stelle, in Anbetracht der Lage in der Gesamtstadt Reutlingen, nicht gesehen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; im neuen Wohnbaugebiet soll unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens so viel Wohnbauland wie möglich gesichert werden. Aus Rücksicht auf die Wohnnutzung und aufgrund der Lage sind Tankstellen nicht zulässig.

Im weiteren Stadtgebiet sind zudem auch ausreichend Möglichkeiten gegeben, die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu realisieren.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die maximale Gebäudehöhe (GH max. ü. NN.) geregelt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Konzept abgestimmt (s. Kapitel 4.2.3). Da die obersten Geschosse als Staffelgeschosse realisiert werden müssen, wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt. Die Rücksprünge der Nicht-Vollgeschosse (sogenannte Staffelfgeschosse) werden im zeichnerischen Teil und durch eine textliche Festsetzung verortet. Dies geschieht, um den Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung verträglich zu gestalten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der nach § 17 (1) BauNVO geregelten Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten maßvoll verdichteten Bebauung in dieser Lage in Reutlingen und ist daher angemessen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf bis zu 0,8 (gem. § 19 (4) BauNVO) ist notwendig, da es Ziel der Planung ist, alle Stellplätze und möglichst viele Nebenanlagen unterirdisch zu errichten und somit die Aufenthaltsqualität im Quartier zu erhöhen. Durch die Erhöhung kann dem unterirdischen Flächenbedarf, der durch die Stellplätze und die sonstigen baurechtlichen Anforderungen (Fahrradabstellflächen, Stellplätze für Rollstuhlfahrer, Kinderwagenabstellflächen, Müll etc.) entsteht, nachgekommen werden. Die qualitätsvolle Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche spart neuen Flächenverbrauch im Außenbereich und entspricht somit den Vorgaben des flächensparenden Bauens. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungen nicht beeinträchtigt.

Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist.

Bauweise

Die offene Bauweise mit Grenzabstand wird im gesamten Quartier festgesetzt. Das im Vorfeld ausgearbeitete städtebauliche Konzept sieht Bereiche mit unterschiedlicher Ausprägung der offenen Bauweise vor, um den jeweiligen Situationen, insbesondere dem Übergang zur Bestandsbebauung, der Möglichkeit zur sozialen Durchmischung durch unterschiedliche Wohntypologien und die Anpassung an die Topographie entsprechend angemessene Prägungen zu verleihen.

In dem nördlichen und südlichen Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes Einzel-, Ketten- oder Reihenhäuser realisiert werden. In den Baufenstern im Osten und Westen ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück jeweils definiert ist, jedoch gleichzeitig Spielraum in begrenztem Umfang für die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes und der Wahl der Gebäudetypen besteht. Die Regelungen und Bemessungsgrenzen der LBO BW sind einzuhalten.

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

Die Gebäude sind von den umliegend bestehenden Straßen Florianstraße und Jägerweg erschlossen. Die Parkierung erfolgt für die Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen. Es ist konzeptionell möglich und wünschenswert, beide Tiefgaragen über den gemeinsamen Innenhof miteinander zu verbinden und somit die Topografie optimal auszunutzen. Die Tiefgaragen können in diesem Fall talseitig über die Florianstraße (Stich) angefahren werden. Durch einen Zufahrtsbereich der Tiefgaragen können Verkehrsflächen gebündelt und Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden.

Die nördlichen Einzel-, Ketten- oder Reihenhäuser können die Parkierung im UG vornehmen, für die südlichen Einzel-, Ketten- oder Reihenhäuser sind Garagen vorgesehen. Um den Anforderungen der heutigen mobilen Gesellschaft gerecht zu werden und um die Nutzung des öffentlichen Straßenraums für den ruhenden Verkehr auf ein Minimum zu beschränken, werden offene Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind aus Gründen des Einfügens in die umgebende Bebauung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So wird der offene und von Bebauung freigehaltene Charakter der Vorgartenbereiche im Plangebiet fortgesetzt.

Fahrradstellplätze sind an leicht zugänglichen Standorten zu errichten.

Eine fußläufige Durchwegung des Quartiers soll über die gemeinschaftliche Hofffläche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten erfolgen. Es ist wünschenswert, die Gemeinschaftsfläche zur nachbarschaftlichen Begegnung öffentlich zugänglich zu gestalten.

Die Hauseingänge liegen so, dass die Wohnungen nach Süden oder Westen orientiert werden können. Die Erschließung der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern soll barrierefrei über Aufzüge und Treppenhäuser erfolgen.

Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle „Hohenschildstraße“ befindet sich in der Nähe. Der Bahnhofpunkt „Reutlingen Sondelfingen“ ist ca. 500 m weit entfernt.

Im Umfeld des Plangebietes sind sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

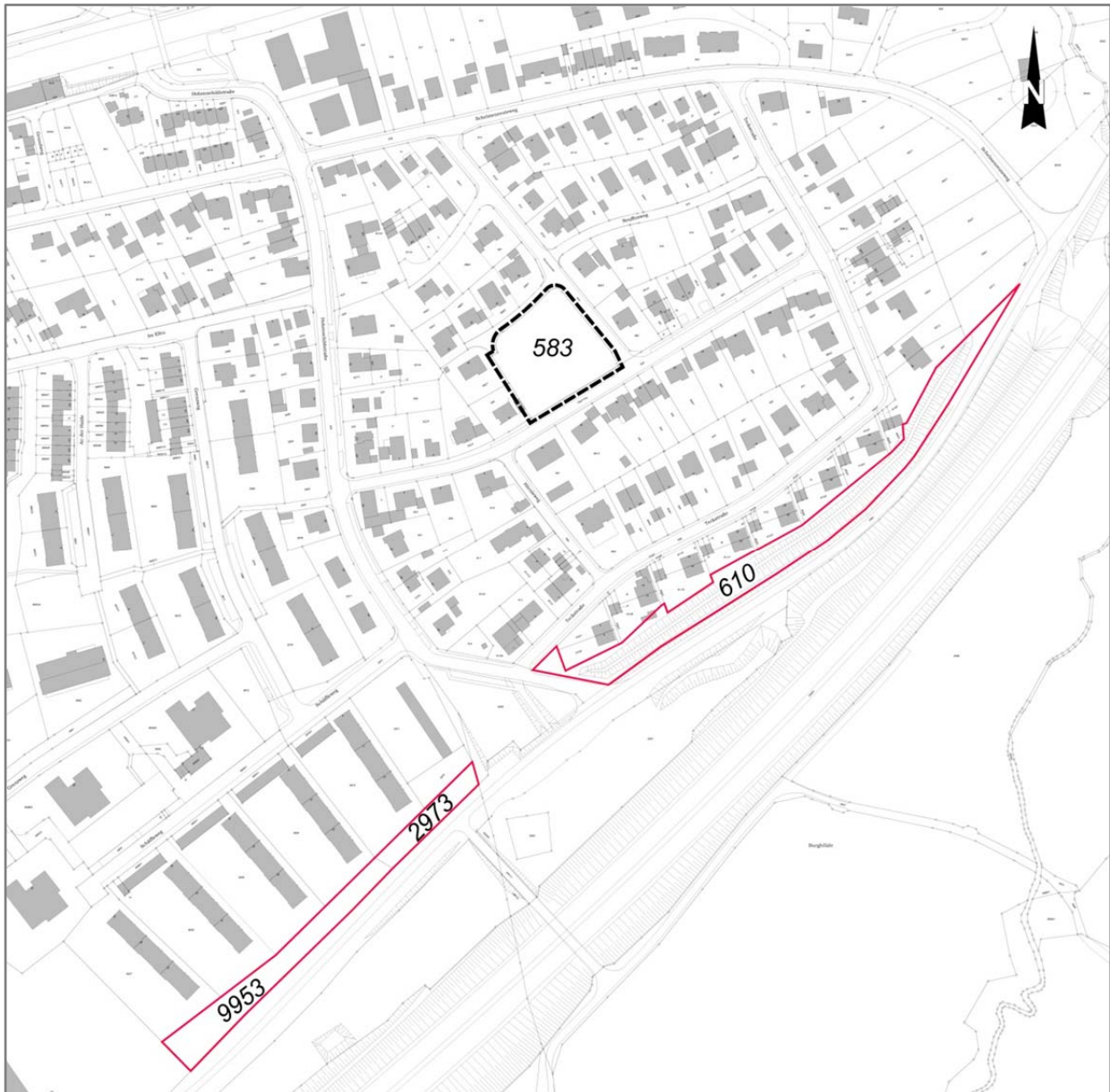
4.5. Grün- und Freiflächenplanung sowie Energie

Die zentral gelegene Gemeinschaftsfläche wird begrünt und dient dem Aufenthalt der umliegenden Bewohner. Die Durchgrünung des Plangebietes wird weiter durch Dachbegrünung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet. Flachdächer werden, auch bei Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, aus stadtklimatischen und wasserabflussverzögernden Gründen begrünt. Gründächer erfüllen unterschiedliche Funktionen, wie z.B. Wärmedämmung, Verbesserung der Lebenserwartung einer Dachabdichtung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere oder Regenwasserretention. Darüber hinaus können sie das Kleinklima verbessern und eine wichtige Rolle als Nutzfläche spielen.

Unter dem Aspekt der Nachverdichtung ist die Planung ökologisch sinnvoll. Durch kompakte Baukörper werden gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise geschaffen. Die Dachflächen eignen sich grundsätzlich für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen (V1), wird getroffen, um baubedingte Störung, Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten zu vermeiden. Das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen (E1) verhindert den bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten im Plangebiet. Die Ersatzmaßnahme wurde als vorgezogene Maßnahme (CEF) auf den Flächen Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen, Flurstücke 610, 9953 und 2973 durchgeführt und für einen Zeitraum von 25 Jahren vom Umweltbildungszentrum Listhof (Friedrich-List-Hof 1, 72770 Reutlingen) gepflegt und erhalten.



Die Festsetzung einer Mindestangabe der Erdüberdeckung von Tiefgaragen gewährleistet eine ordnungsgemäße Begrünung und dient der Wasserrückhaltung im Gebiet.

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen und Dachbegrünungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten. Das Mikroklima im Wohngebiet wird ebenfalls durch die Bepflanzung begünstigt.

4.6. Sonstige Festsetzungen (Flächen für Gemeinschaftsanlagen)

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist ein Platz für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet einen identitätsstiftenden Ort und Aufenthaltsbereich ermöglicht. Das nachbarschaftliche Leben aller Bewohner wird gefördert.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Form der Gemeinschaftsanlage frei wählbar, die Ausdehnung muss jedoch eingehalten werden, um dem Konzept eines gemeinschaftlichen Wohnhofes gerecht zu werden.

Gemäß den bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen müssen Flächen- und Nutzungsanteile eindeutig zugewiesen werden. Die zugeordneten Nutzungsberechtigten sind auch jeweils für die Herstellung und Instandhaltung der Wohnhöfe verantwortlich (§ 40 LBO).

Die jeweiligen Eigentums- und Nutzungsrechte können zusätzlich durch entsprechende Verträge und Grunddienstbarkeiten geregelt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die städtebauliche Qualität und die nachbarlichen Belange. Zudem werden die funktionalen Ansprüche berücksichtigt.

Da sich die Bebauung insgesamt in die in der näheren Umgebung vorhandenen Strukturen einfügen soll, wurden auch die örtlichen Bauvorschriften an die für die benachbarte Bebauung geltenden Vorschriften angelehnt.

In der näheren Umgebung finden sich im Bestand überwiegend geneigte, aber auch flach geneigte Dächer. Da ein einheitlicher Charakter des Quartiers bei gleichzeitiger Verbindung zur umgebenden Bebauung entstehen soll, werden sowohl Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung als auch flach geneigte Dächer (max. 7° Dachneigung) zugelassen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie die Dachbegrünung sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auch in ihrer Größe (max. 0,5 m² und einer Höhe von max. 70 cm) beschränkt. Durch die Begrenzung von Werbeanlagen werden die Nachbarschaft schützenden Belange berücksichtigt. Weiter werden damit natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange verfolgt. Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht bzw. Lichtwerbung würde zu einer Störung des Lebensraumes für Vögel, Insekten und Fledermäusen führen.

6. Umweltbelange

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Verfahren der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt. Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine röße von ca. 2.918 m², somit liegt die relevante überbaubare Grundfläche deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für die Anwendung des § 13a BauGB.

Im Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im Beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Gemeinde von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB). Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahme“ (LFU 2005).

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 2.918 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 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 ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Hinsichtlich einer möglichen Zunahme des Verkehrslärms auf den das Plangebiet erschließenden Straßen durch den zusätzlichen Verkehr des Plangebiets bzw. hinsichtlich der Reflexionen an den geplanten Baukörpern sind keine schalltechnisch relevanten Zunahmen der Beurteilungspegel zu erwarten, so dass auch keine negativen Auswirkung auf den Menschen zu erwarten sind.

Eine Nachverdichtung der derzeit grünen Freifläche des Plangebietes, kann von Nachbarn/ Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grün, Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, vom Dezember 2016 erstellt.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass im Vorhabengebiet und Umgebung eine geringe Habitataignung für typische Vogelarten der Siedlungen besteht. Brutvögel sind möglich, daher wird der Ersatz von Fortpflanzungsstätten für Vogelarten als folgende Ersatz- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

- Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober – Ende Februar)
- Vor Fällung der Bäume werden drei Nisthilfen für Vögel aufgehängt sowie dauerhaft gepflegt und erhalten.

Für Fledermäuse eignet sich das Gebiet nur als Nahrungsgebiet. Es ist keine Beeinträchtigung für Fledermäuse durch das Vorhaben zu erwarten. Vorkommen anderer streng geschützter Arten können auf Grund der gegebenen Biotopstruktur ausgeschlossen werden.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan sind Pflanzgebote vorgesehen und die Dächer sind zu begrünen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der möglichen geringen Durchlässigkeit des Untergrundes erschwert. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche des Plangebiets kann als Stadtrand-Klimatop eingestuft werden. Das Klimatop ist dem Übergangsbereich zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen zuzuordnen und wird durch eine grün geprägte Flächennutzung und Oberflächenstruktur geformt. Es überwiegt der Einfluss des unbebauten Geländeanteils. Dieser Klimatoptyp ist charakteristisch für Vorstadtsiedlungen, Gartenstädte oder Ortsränder, die darüber hinaus oft im unmittelbaren Einflussbereich des Freilands stehen und dadurch günstige bioklimatische Verhältnisse aufweisen.

Hieraus resultiert eine nur schwache Ausprägung von Überwärmung als im Stadtkern bzw. den Innenstadtbereichen, zumeist kann von einem ausreichenden Luftaustausch insbesondere bezgl. Kaltluft sowie eher günstigen bioklimatischen Bedingungen ausgegangen werden.

Die Fläche befindet sich aufgrund der Siedlungsrandlage und der Lage in einem Zustrombereich für Kaltluft aus dem Bereich Burgholz. Bei einer Orientierung der Planung an die vorhandene Bebauung erscheint eine Bebauung aus klimaökologischer Sicht unproblematisch.

Die Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer minimiert werden. Die Regenwasserrückhaltung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich unbebauten Fläche wird das Ortsbild geringfügig lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Die angepasste Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung wirkt jedoch einer störenden Konzentration der Gebäude entgegen und gewährleistet die Integration der neuen Bebauung.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da die Bebauung das bestehende Wohngebiet ergänzt und eine ungenutzte Bebauungslücke hierdurch geschlossen wird.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- die Verpflichtung auf Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Reutlingen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Fläche soll parzelliert veräußert werden.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 2.918 m².

Allgemeines Wohngebiet davon überbaubare Grundstücksfläche Gemeinschaftsanlage	ca. 2.918 m ² ca. 1.420 m ² ca. 166 m ²
Verkehrsfläche	-
Gesamtfläche	ca. 2.918 m²

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Alle alternativen Planungsmöglichkeiten für diese Fläche werden entweder nicht mehr benötigt oder ein anderer Standort wurde gefunden (siehe Spielflächenleitplan 3). Durch die bereits bestehende Erschließung, kann mit geringem Aufwand eine neue Wohnbaufläche erschlossen werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Büro citiplan verschiedene Planungsvarianten untersucht. Eine Nutzung brachliegender innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im unbebauten und ökologisch höherwertigen Außenbereich.

Durch das Angebot von attraktivem Wohnraum im Stadtbezirk Sondelfingen, 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 „Florianstraße/Jägerweg“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan „Florianstraße/Jägerweg“ vom 05.12.2016, durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung.

gez.

Dvorak