

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) m.W.v. 10.03.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100) m.W.v. 10.03.2017

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

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

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zum Verkauf von Bau-, Heimwerker und Gartenartikeln mit maximal 16.500 m² Gesamtverkaufsfläche.

Das Hauptsortiment ist durch folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente gekennzeichnet: Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Leuchten, Elektroinstallation, Auto- und Fahrradzubehör, Bad-Ausstattung, Wannen, Sanitär-Installation, Fliesen, Baustoffe, Möbel, Dämmstoffe, Bauelemente, Parkett, Auslegware, Arbeitsplatten, Malerbedarf, Tapeten, Gartenhäuser, Gartenmöbel, Garten-Hardware, Grills und Pflanzen.

Weiterhin ist im Sondergebiet eine untergeordnete Schank- und Speisewirtschaft mit Sitzgelegenheiten (Verkauf von Getränken und zubereiteten Speisen) im Umfang von maximal 125 m² (ohne Sozial- und Lagerflächen) zulässig.

Zentrenrelevante Randsortimentsgruppen sind auf insgesamt maximal 350 m² Verkaufsfläche zulässig. Dazu zählen beispielsweise Lebensmittel, Haushaltswaren, Gardinen, Teppiche und Galeriebedarf.

Die Zentrenrelevanz von Sortimenten ist dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen von 2006 zu entnehmen. Sortimente, für die hier keine Zuordnung erfolgt ist, werden nach der Regionalen Sortimentsliste des Regionalplans Neckar-Alb 2013 eingeteilt.

Dem Bauantrag ist eine entsprechende Sortimentsliste beizulegen.

1.1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Die unter § 8 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.

Von den in § 8 (2) BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen sind gem. § 1 (5) BauNVO alle Arten von Einzelhandelsbetrieben unabhängig von ihrer Größe nicht zulässig.

Nicht zulässig sind weiterhin Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Wettbüros, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution und Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO).

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Maximale Gebäudehöhe (GH) nach Eintrag in der Planzeichnung (15,0 m). Definitionspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante Attika, bei Pultdächern die obere Traufe. Bezugshöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche. Sie wird mit 362,5 m.ü.NN festgelegt.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,8 nach Eintrag in der Planzeichnung.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen in geringfügigem Ausmaß überschritten werden, wenn Nebenanlagen wie beispielsweise Garagen intensiv begrünt oder Stellplätze, Wege o.ä. mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Zulässig ist eine abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO mit den Abstandregelungen der offenen Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge auch über 50,0 m.

1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur auf hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind mit wasserdurchlässigem, mit Gräsern u.ä. durchsetztem Belag zu versehen (Rasengittersteine oder Pflaster, Platten, Verbundsteine o.ä. teilversiegelte Flächen mit offenen Fugen über 20 mm Breite). Einzelne, vom Umfang her untergeordnete, barrierefrei angelegte Stellplätze können komplett versiegelt werden.

1.5 Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellte Ir-Fläche ist mit folgendem Leitungsrecht zu belasten: Leitungsrecht von 5 m Breite zugunsten der Stadt Reutlingen und der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) zum Einlegen und zur Unterhaltung von Abwasserleitungen. Die Errichtung von Gebäuden, eine Auffüllung über 1 m sowie das Anpflanzen von Bäumen und tiefwurzelnden Gehölzen im Bereich des Leitungsrechts sind unzulässig.

1.6 Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und 25 b BauGB)

1.6.1 Pflanzgebot (pfg) 1 – Pflanzstreifen entlang Grundstücksgrenzen

Die in der Planzeichnung mit pfg 1 gekennzeichneten Pflanzstreifen sowie im Gewerbegebiet mindestens 2,5 m breite Streifen entlang von Grundstücksgrenzen, die nicht an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind waldartig mit standortgerechten, heimischen Pflanzen des „Eichen-Hainbuchenwaldes“ zu bepflanzen (siehe Pflanzliste 1). Sie sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die vorgeschlagenen Standorte können bei Bedarf abweichen. Dem Erhalt vorhandenen, standortgerechten Gehölzbestandes ist der Vorzug vor einer Neupflanzung zu geben.

1.6.2 Pflanzgebot (pfg) 2 – Flächiges Pflanzgebot

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche im Sondergebiet muss als extensiv bewirtschaftete Wiese angelegt sein.

1.6.3 Pflanzgebot (pfg) 3 – Bäume auf Stellplätzen und entlang der öffentlichen Straßen im SO

Im Sondergebiet sind – neben den im pfg1 geregelten Pflanzungen – an den in der Planzeichnung dargestellten Stellen standortgerechte, heimische Laubbäume (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen, durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Verschiebungen bis zu 5 m sind möglich). Dem Erhalt vorhandener Eichen und Hainbuchen entlang der Justus-von-Liebig- und Markwiesenstraße ist der Vorzug vor einer Neupflanzung zu geben.

1.6.4 Pflanzgebot (pfg) 4 – Dachbegrünung

Flachdächer und Pultdächer sind mindestens zu 50 % dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen (intensive Dachbegrünung wird befürwortet und zugelassen). Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.5 Pflanzgebot (pfg) 5 – Bäume entlang der öffentlichen Straßen im Gewerbegebiet

Pro angefangenen 15 m Grundstücksgrenze entlang öffentlicher Straßen im Gewerbegebiet ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste 1 oder 2) zu pflanzen, durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Diese Bäume sind maximal in einem Abstand von 3 m zur entsprechenden Grundstücksgrenze und mit einem maximalen Abstand untereinander von 15 m zu pflanzen. Ein 2,5 m breiter Streifen entlang des Straßenraums muss bis auf Ein- und Zufahrten entsprechend pfg 2 als extensiv bewirtschaftete Wiese angelegt sein. Die Pflanzung von heimischen Laubsträuchern (siehe Pflanzliste 1) wird befürwortet und zugelassen.

1.6.6 Pflanzgebot (pfg) 6 – Bäume auf Stellplätzen im Gewerbegebiet

Auf Stellplatzflächen im GE ist je angefangener 5 Stellplätze, ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (siehe Pflanzliste 2) zu pflanzen.

Jeder dieser Bäume ist den der Berechnung konkret zugrunde liegenden Stellplätzen räumlich zuzuordnen. Dadurch sollen die Stellplätze so gegliedert werden, dass rechts und links von jeweils ca. fünf Stellplätzen ein Baum steht.

Zum Schutz des Wurzelbereichs und zur Sicherstellung der arttypische Entwicklung und Vitalität sind entsprechend große Pflanzbereiche (mind. 3 x 3 m) und/oder Unterflur-Baumroste einzurichten. Die Bäume sind durch Pflege dauerhaft vital zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.7 Verwendungsverbot (§ 9 (1) 23 a) BauGB)

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme ist grundsätzlich nicht zulässig. Brennstoffe, bei deren Verwendung keine stärkeren Luftverunreinigungen hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickoxyd, Kohlenmonoxyd, Kohlendioxyd, Kohlenwasserstoffe und Staub auftreten als bei der Verwendung von Erdgas (H), sind zulässig. Zur Überbrückung von Unterbrechungen der Energielieferung ist die Verwendung von leichtem Heizöl (HEL) ausnahmsweise zulässig. Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für fertigungstechnische Vorgänge, die nur unter deren Einsatz möglich sind, ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

1.8 Entwässerung/Umgang mit Regenwasser

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorzusehen. Ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen Regenwasserkanal ist zulässig. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes sind im Plangebiet abflussverzögernde Maßnahmen vorzusehen.

Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

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

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

Zulässig sind Flachdächer und leichtgeneigte Pultdächer (0°-7°).

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen maximal 10 % der Fassade einnehmen und grundsätzlich nicht über die Traufe/Attika/Gesimsoberkante hinausragen. Eine punktuelle Überlappung in geringfügigem Umfang ist zulässig.

Auf der Sondergebietsfläche ist die Errichtung eines freistehenden Werbeturms ohne selbstleuchtende bzw. angestrahlte Flächen möglich. Dieser ist auch auf nicht überbaubarer Fläche zulässig, darf aber die festgesetzte maximale Höhe von 15 m nicht überschreiten.

3. Hinweise/Empfehlungen

3.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freianlagenentwurfplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien, Versiegelungsgrad und Bepflanzung der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit heimischen standortangepassten Gehölzarten erfolgen (Vorschläge siehe Pflanzlisten im Anhang).

3.2 Pflanzliste 1

Bäume

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)
- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Speierling (*Sorbus domestica*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

3.3 Pflanzliste 2

Bäume

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

3.4 Extensiv bewirtschaftete Wiese

Die extensiv bewirtschaftete Wiese (Pflanzgebot 2) im Sondergebiet soll durch Blütenreichtum insbesondere Insekten wie Bienen Nahrung bieten. Dazu sind geeignete Saatgutmischungen zu verwenden und die Mahd darf maximal zweimal jährlich stattfinden. Dabei sollen immer nur Teilflächen gemäht werden, damit den Insekten dauerhaft eine Nahrungsgrundlage zur Verfügung steht. Die Mahd selbst soll in Zeiträumen stattfinden, während derer sich möglichst wenige Insekten auf Nahrungssuche befinden, also vor 9 oder nach 18 Uhr, an bedeckten Tagen oder bei kühleren Temperaturen.

Folgende Wiesen-Saatgut-Mischungen eignen sich zur Bepflanzung :

- Mischungen von Rieger-Hofmann (<http://www.rieger-hofmann.de/>):
 - Blumenrasen Nr. 1
 - Blumenrasen/Kräuterrasen Nr. 13
- Mischungen von Syringa (<https://www.syringa-pflanzen.de/>):
 - Universal Mischung Nr. 6
 - Fettwiesen-Mischung Nr. 2
 - ggf. auch Blumenrasen/Kräuterrasen Mischung Nr. 9
- Mischungen von Hof Berggarten (<http://www.hof-berggarten.de/>):
 - Blumenwiese Standard

Es können auch andere Mischungen bzw. Mischungen anderer Anbieter verwendet werden, wenn sie nicht ausschließlich aus Grasarten bestehen und die Zusammensetzung der Arten einer der vorgeschlagenen Mischungen entspricht.

3.5 Altlasten

Das Flurstück 2980/6 wird mit der Objektnummer 1891 (Reinigung) im HISTE-Kataster (flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen) geführt und auf Grundlage einer schadstoffbezogenen technischen Untergrunderkundung nun mit A (Ausscheiden) bewertet.

Die Objektnummer 4351 (Tankstelle/Werkstatt) wurde im Rahmen der historischen Nacherhebung im Jahr 2005 erfasst und mit „Belassen, Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Nutzung wurde im Laufe des Jahres 2017 beendet. Im Rahmen des Abrisses muss eine Untersuchung durchgeführt werden. Es ist vertraglich geregelt, dass die Fläche saniert wird.

Bei Baumaßnahmen mit Eingriff in den Untergrund kann organoleptisch auffälliges Aushubmaterial anfallen, das einer gesonderten Entsorgung bzw. Verwertung bedarf. Erhöhte Entsorgungskosten sind nicht auszuschließen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser nicht auszuschließen.

3.6 Bodenschutz / Geologie

In der Geologischen Karte ist der südöstliche Bereich mit Talschottern beschrieben und diese deuten auf einen ehemaligen Gewässerverlauf hin.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus Gesteinen der Obtususton-Formation und der Arietenkalk-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. Ölschieferproblematik, zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes, privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.7 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB)

Schutzbedürftige Nutzungen wie Betriebsleiterwohnungen sind im Gebiet ausgeschlossen. An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. Je nach konkreter Nutzung ist jedoch nicht auszuschließen, dass es evtl. notwendig werden könnte, bei Neubauten bzw. Sanierungsmaßnahmen/ Umbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen den von der B 28 ausgehenden Verkehrslärm zu treffen. Sofern nicht schon durch Maßnahmen bei der Gebäudeplanung (z. B. Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung u.ä.) ausreichende, passive Vorkehrungen zum Schallschutz getroffen werden können, sind nach außen abschließende Gebäudeteile so auszuführen, dass sie das notwendige Schalldämmmaß aufweisen. Es wird empfohlen, im Einzelfall eine schalltechnische Beurteilung durchzuführen.

3.8 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.

3.9 Staubvermeidung bei Abbrucharbeiten

Beim Abriss von Gebäuden ist darauf zu achten, dass Staubemissionen minimiert werden.

3.10 Artenschutzrechtliche Hinweise (§ 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Auch Gebäudeabbrüche sollten in diesem Zeitraum erfolgen, da ein Brutvorkommen im Frühjahr und Sommer nicht ausgeschlossen werden kann.

3.11 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

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

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

5. Fläche des Plangebietes ca. 4,9 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

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

- Bebauungsplan „Änderung Mark Süd“, in Kraft am 13.09.1999, Reg. Nr. VIII-151