

Begründung zum Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße/Markwiesenstraße“ Gemarkung Betzingen

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

Nach Bekanntwerden der Schließungspläne von Real für den Standort Reutlingen hat die Stadt am 23.07.2015 einen Aufstellungsbeschluss für das betroffene Grundstück gefasst, um die zukünftige Entwicklung positiv steuern zu können.

Nach der Schließung des Marktes im September 2015 wurde das Grundstück verkauft. Im gleichen Zuge wechselten auch die beiden nördlich angrenzenden Flurstücke den Besitzer.

Die neue Eigentümerin möchte auf dem Flurstück 2980/6 einen Baumarkt errichten und betreiben. Die Flurstücke 2980/14 und 2980/20 sollen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst nun die drei Flurstücke 2980/6, 2980/14 und 2980/20 der Gemarkung Betzingen im Industriegebiet Mark Süd an der Justus-von-Liebig-Straße und der Markwiesenstraße. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt gut 4,9 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Auf dem Areal befindet sich derzeit noch das leerstehende und zuletzt von Real genutzte Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.000 m². Im südöstlichen Bereich des Flurstücks

steht eine aufgegebene Tankstelle und eine Teilfläche des Parkplatzes wurde in jüngster Zeit von einem Autohandel genutzt. Auf den Flurstücken 2980/14 und 2980/20 befand sich bis 2017 ein großflächiger Spielwarenhandel (Toys'R'Us).

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der bestehende Bebauungsplan „Änderung Mark Süd“ mit Datum vom 13.08.1999 (Inkrafttreten) setzt für den Bereich ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 in Form einer abweichenden Bauweise fest. Einzelhandelsbetriebe sind nach Ziff. 1.1.3 des textlichen Teils des Bebauungsplanes unabhängig von ihrer Größe grundsätzlich nicht zulässig. Allerdings beinhaltet der Bebauungsplan eine abweichende Zulässigkeitsregelung für Einzelhandel gem. § 1 Abs. 10 BauNVO (sog. Fremdkörperfestsetzung). Zur Besitzstandswahrung vorhandener Einzelhandelsnutzungen wurde bestimmt, dass auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flurstücken die jeweils eingetragenen Geschossflächen für den angegebenen Einzelhandel zulässig sind. Für das Flurstück 2980/6 sind 16.500 m² Geschossfläche für Einzelhandel eingetragen. Für die Flurstücke 2980/14 und 2980/20 sind zusammen 3.500 m² Geschossfläche für Spielwaren festgehalten. Diese planungsrechtliche Regelung bedeutet, dass die erwähnte Einzelhandelsnutzung (im Gegensatz zu sonstigem Gewerbe) eigentlich als unzulässig zu bewerten ist und nur geduldet wird, Veränderungen aber zulassungsfähig sein können.

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen stellt für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Nicht zuletzt um der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen entgegenzuwirken, hat der Gemeinderat im Oktober 2006 das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen beschlossen (GR-Drucksache Nr. 06/046/01). Die Ziele des Konzeptes umfassen die folgenden Schwerpunkte:

- Sicherung von Gewerbeflächen für Produktion und Dienstleistung
- Sicherung der Innenstadt als zentraler und urbaner Einzelhandelsschwerpunkt
- Sicherung der Nahversorgung innerhalb der Wohngebiete und in den Ortsteilen

Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen stellt für den Bereich Mark Süd ein Industriegebiet dar. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt gleichzeitig im Bereich der Zone A, in welcher Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten vorgesehen sind. Für diese Standorte gilt, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen von Einzelhandel und Gewerbe letzterem Vorrang eingeräumt wird, um die hohe Bedeutung Reutlingens als Standort für Gewerbe und Produktion zu stärken.

3.4 Regionales Zentren- und Märktekonzept / Regionalplan 2013

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan 2013 eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Auf Basis des regionalen Zentren- und Märktekonzepts Neckar-Alb ist der Bereich außerdem als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen (Ergänzungsstandort als Grundsatz der Raumordnung).

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Auf dem südlichen Grundstück ist ein Baumarkt geplant. Die Eigentümerin hat dazu bereits konkrete Pläne entworfen. Durch die planungsrechtliche Festsetzung eines Baumarktes als Sondergebiet kann die jahrzehntelange Nutzung durch Einzelhandel mit Lebensmitteln und sonstigen innenstadt- bzw. versorgungsbereichsrelevanten Sortimenten beendet werden. Derartiges wird dann nur noch als Randsortiment zulässig sein.

Der nördliche, bisher mit Spielwareneinzelhandel belegte Bereich, der ca. 1 ha umfasst, soll eine „klassische“ Gewerbefläche werden, die im Sinne einer Angebotsplanung mit Einschränkungen offen für Gewerbebetriebe aller Art sein soll (z.B. produzierendes Gewerbe u.ä.). Andere Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Anlagen für sportliche Zwecke etc.) sollen ausgeschlossen werden.

Damit entspricht die Planung dem Märkte- und Zentrenkonzept und leistet einen Beitrag zur Gewerbeflächenoffensive.

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

Art der baulichen Nutzung:

Im südlichen Bereich wird ein Sondergebiet Baumarkt festgesetzt. Um den zulässigen Betrieb näher zu beschreiben, werden die Sortimente des Bau-, Heimwerker und Gartenbedarfs aufgezählt. Die in diesem Zusammenhang erstellte „Markt- und Auswirkungsanalyse“ bezieht sich auf diese Sortimente im festgesetzten Umfang von 16.600 m².

Zentrenrelevante Sortimente sind nur bis 350 m² Verkaufsfläche zulässig. Zu dieser zentrenrelevanten Verkaufsfläche müsste beispielsweise auch eine Bäckerei dazu gerechnet werden. Ein Bistro o.ä., in dem zubereitete Speisen und Getränke verkauft werden (Schank- und Speisewirtschaft), ist explizit zulässig.

Im nördlichen Bereich wird, unter Ausschluss einiger ansonsten allgemein sowie aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dies ist notwendig, um die Fläche auch tatsächlich für produzierendes Gewerbe u.ä. bereitstellen zu können.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde vom bestehenden Bebauungsplan übernommen. Die Grundflächenzahl ist in beiden Gebietstypen auf 0,8 festgesetzt und entspricht damit der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO. Die dadurch mögliche Ausnutzung unterstützt den Gedanken des sparsamen Umgangs mit Boden.

Die Baumassenzahl des bisher gültigen Bebauungsplans von 6,0 wird beibehalten. Um gleichzeitig eine allzu hohe Gebäudehöhe zu verhindern, wird wie bereits im Bestandsbebauungsplan eine maximale Höhe festgesetzt.

4.3 Bauweise

Die trotz der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge über 50,0 m im Sondergebiet ist mit dem Flächenbedarf bzw. Raumprogramm eines zeitgemäßen Baumarkts begründet.

4.4 Erschließung

Die Erschließung ist gesichert, da sich das Plangebiet im bereits erschlossenen Gewerbegebiet Mark Süd liegt. Durch den Ausschluss des bisher hier angesiedelten Einzelhandels mit zentrenrelevantem Sortiment entspannt sich die verkehrliche Situation im Gebiet. Für den Baumarkt sind ca. 333 Stellplätze geplant.

4.5 Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Gerade in Baugebieten, in denen eine hohe bauliche Ausnutzung möglich ist, muss auf eine attraktive und ökologisch wertvolle Gestaltung Wert gelegt werden. Das Grünplanungskonzept hat entsprechend zwei wesentliche Komponenten: eine gestalterische und eine ökologische.

Insbesondere die Bäume auf den Stellplatzflächen sollen die Stellplätze gliedern und jene an den öffentlichen Straßen den Straßenraum fassen.

Sämtliche Grünfestsetzungen wie die Ausgestaltung der Grundstücksgrenzen als „Waldgesellschaft“ oder die Anlage von Wiesenflächen und Dachbegrünung sollen Nahrung und Lebensraum für eine möglichst artenreiche Fauna bieten.

Maßnahmen wie die Dachbegrünung und die offenen Beläge auf Stellplatzflächen tragen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und Neubildung von Grundwasser bei. Die Begrünung insgesamt trägt nicht zuletzt zu einem ausgeglichen, kleinräumigen Klima bei.

5. Örtliche Bauvorschriften

Es werden Flach- oder flachgeneigte Pultdächer festgesetzt. Diese haben den Vorteil, dass sie relativ einfach mit einer Dachbegrünung versehen werden können. Durch die einheitliche Dachgestaltung wird eine ansprechende Erscheinung des Baugebiets unterstützt.

6. Umweltbelange

Nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB sind die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Generell gilt, dass die Nutzung von Flächen im bebauten Innenbereich die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind. Nach § 13a (1) BauGB ist für Bebauungspläne, die eine zulässige Grundfläche über 20.000 m² bis unter 70.000 m² festsetzen oder durch die voraussichtlich eine entsprechende Fläche versiegelt wird, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Justus-von-Liebig-Straße/Markwiesenstraße“ fällt mit einer überbaubaren Fläche von ca. 40.000 m² unter den Fall 2 des § 13a (1) BauGB. Daher ist eine Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien i.V.m. UVP (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich.

- Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a (1) S. 4 BauGB (UVP-pflichtige Vorhaben)
Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist für Bebauungspläne ausgeschlossen, die ein Vorhaben begründen, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gesetzlich vorgeschrieben ist (§13a (1) S. 4 BauGB).
Erg.: Für das Vorhaben Baumarkt und die Festsetzung von Gewerbenutzung besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13a (1) S. 5 BauGB (Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten)
Können Schutzzweck und Erhaltungsziele von Europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat(=FFH)-Richtlinie) möglicherweise beeinträchtigt werden, so kommt ein Verfahren nach §13a BauGB nicht in Frage.
Erg.: Durch den Bebauungsplan werden keine entsprechenden Gebiete beeinträchtigt.

6.2 Schutzgüter

Für die Vorprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter grob abgeschätzt. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

| Schutzgut | Ergebnis |
|---|---|
| Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume | Es handelt sich um eine weitgehend durch Gebäude (Einzelhandelsimmobilien) und Stellplätze versiegelte Fläche. Ein Artenschutzgutachten hat keine Vorkommen von besonders geschützten Arten feststellen können. Es existiert linienhafter Gehölzbestand entlang der Böschung im Westen des Plangebiets, z. T. ältere Eichen und Hainbuchen. Das Plangebiet ist durch die hohe Versiegelung weitgehend strukturarm, die Kleinstrukturen sind stark verinselt. Die wenigen begrünten Bereiche, die sich insbesondere an den Grundstücksgrenzen finden, sollen auch im neuen Bebauungsplan festgeschrieben werden. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i> |
| Boden | Die Flächen sind fast vollständig bebaut und versiegelt. Unter den Tragschichten der bestehenden Bebauung und befestigten Außenflächen, die aus einem Gemisch aus Schotter, Steinen und sandigem Bodenmaterial bestehen, folgen geringmächtige Auffüllungen welche aus einem tonigen, steinigen Schluff (verwitterter Fels) bestehen. Darunter liegen die natürlich anstehenden Böden, wobei es sich hierbei um oberflächennahe verwitterte und mit zunehmender Tiefe um braun-graue plattige/dünnbankige Schluff- und Tonsteine des Unteren Juras (Schwarzer Jura b, turneri-Tone) handelt. Im Plangebiet sind zwei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Die Objektnummer 1891 besteht aufgrund eines ehemaligen |

| | |
|---|---|
| | <p>Reinigungsbetriebs und wird im HISTE-Kataster (flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen) geführt und wurde im Rahmen der historischen Nacherhebung (2005) mit dem Handlungsbedarf auf Beweisniveau 1 mit „OU“ bewertet (Orientierende Untersuchung).</p> <p>Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung hat den „Altlastenverdacht für die Verdachtsfläche mit der Objekt-Nr. 1891 ausgeräumt“. Der Altstandort wird deshalb nun mit A (Ausscheiden) bewertet. Die Einstufung bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Altlast bestehen. Die Verdachtsfläche Nr. 4351 existiert aufgrund einer Tankstellennutzung. Sie wurde im Rahmen der historischen Nacherhebung im Jahr 2005 erfasst und mit „B, Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Die Einstufung B bedeutet, dass im Zustand der Bewertung keine Maßnahmen seitens der Behörde bezüglich der Altlastensituation erforderlich sind.</p> <p>Im Jahr 1996 wurden im Vorfeld von Umbaumaßnahmen Untergrunduntersuchungen mit diversen Sondierungen durchgeführt. Das entsprechende Gutachten von 1997 liegt dem Landratsamt vor. Für die Werkstatt im Bereich des Altstandorts „Tankstelle“ liegt dem Umweltschutzamt derzeit keine technische Untergrunduntersuchung vor. Im Bereich eines nicht beprobten 3.000-Liter-Altöltanks können sich noch lokale Restverunreinigungen befinden. Es ist zu berücksichtigen, dass durch den Weiterbetrieb der Tankstelle neue Einträge erfolgt sein können.</p> <p>Die Nutzung wurde im Laufe des Jahres 2017 beendet. Im Rahmen des Abrisses wird eine Untersuchung durchgeführt. Es ist vertraglich geregelt, dass die Fläche saniert wird. Dazu wird ein Gutachten erstellt und der Stadt sowie dem Landratsamt zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Durch die geplante Nutzung wird der Außenbereich geschont. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |
| Wasser | <p>Der Versiegelungsgrad wird mit der Neubebauung voraussichtlich reduziert, die Grundwasserneubildung erhöht. Außerdem wird Dachbegrünung zu einem Rückhalt bzw. einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser führen. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |
| Luft | <p>Die in diesem Bereich nur leichte Schädigung von Flechten lässt auf eine geringe Luftbelastung schließen. Durch die Neubebauung wird diese voraussichtlich nicht erhöht. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |
| Klima | <p>Das Gelände liegt im bebauten Innenbereich. Die Auswirkungen einer Neubebauung bleiben voraussichtlich auf das Kleinklima vor Ort beschränkt, da das Plangebiet bereits heute durch einen hohen Versiegelungsgrad geprägt ist. Durch verschiedene Festsetzungen (Bäume auf Stellplätzen, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Bodenbeläge etc.) ist mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |
| Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit | <p><u>Lärm:</u> Durch Änderung eines festgesetzten GI zu einem GE und einem Sondergebiet Baumarkt werden die gewerblichen Emissionen tendenziell eher verringert. Besonders schützenswerte Nutzungen, die beispielsweise in einem Gewerbegebiet denkbar sind, wie z.B. Betriebsleiterwohnungen, werden ausgeschlossen. Gewerbebetriebe müssen aufgrund des durch die dort ausgeübten Tätigkeiten vorhandenen Innenraumpegels keine besonderen passiven Vorkehrungen gegen Straßenlärm ergreifen. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> <p><u>Landschaftsbild / Erholung:</u> Die Fläche liegt im bebauten Innenbereich und hat kaum Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. <u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</p> |

Ergebnis der Vorprüfung ist, dass das Vorhaben voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura2000-Flächen) und der europäischen Vogelschutzgebiete vor. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung aufgestellt werden.

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bereits überplant (und vollständig bebaut). Ein Eingriff ist bereits jetzt zulässig. Daher ist kein Ausgleich für etwaige Eingriffe erforderlich, die geplanten Eingriffe sind voraussichtlich unerheblich.

Erg.: Es ist kein Ausgleich erforderlich.

6.4 Belange des Artenschutzes

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

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Kontrolluntersuchung wurden besonders relevante Artengruppen betrachtet. Entsprechend der Einschätzung des begutachtenden Büros kann mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, dass streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sind.

Die wenigen Flächen mit einer Krautschicht weisen keinerlei Raupenfutterpflanzen für europarechtlich geschützte Falterarten auf.

Das Vorkommen von europarechtlich geschützten Reptilienarten wird aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumelementen (Versteckmöglichkeiten, Sonnplätze, Nahrung) und der verinselten Lage der Untersuchungsfläche als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Nester gebäudebesiedelnder Vogelarten wurden nicht nachgewiesen. Gänzlich auszuschließen sind versteckte Brutplätze von u.a. Hausrotschwanz, Bachstelze oder Haussperling nicht.

Die Ausflugskontrollen im September erbrachten keinerlei Nachweise für eine Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier. Festgestellte Tiere nutzen ausschließlich die Vegetationsbereiche zur Nahrungssuche.

6.5 Fazit

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist ein Abriss der Gebäude möglich, da keine Nutzung durch europarechtlich geschützte Arten festgestellt werden konnte. Der Abrisszeitraum sollte zwischen Oktober und März liegen, da ansonsten nicht auszuschließen ist, dass Tiere das Gebäude zur Brut oder als Quartier nutzen.

Eine Rodung der Gehölze muss innerhalb der durch das Naturschutzgesetz vorgegebenen Periode zwischen 01.10. und 28.02. geschehen. Außerhalb dieser Periode kann mit brütenden Frei- oder Zweigbrütern gerechnet werden, was eine Rodung ausschließen würde.

Diese Hinweise werden in den Bebauungsplan und als Auflage im späteren Baugenehmigungsverfahren übernommen.

7. **Planverwirklichung**

7.1 Bodenordnung

Das Flurstück 2980/20 ist nicht erschlossen. Da sich aber das gesamte Plangebiet in Hand eines Eigentümers befindet, kann hier eine Grundstücksverschmelzung vorgenommen werden. Eine Umlegung ist nicht notwendig.

7.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 49.196 m².

| | |
|---------------|-----------------------|
| Sondergebiet | 38.998 m ² |
| Gewerbegebiet | 10.198 m ² |

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Eigentümerin der Flächen wurden die Kostentragung der Planung und weitere Aspekte zur Umsetzung der Planung geregelt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die erneute Festsetzung eines Industriegebiets ist vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Gebiet und der Umgebung aus Gründen des Immissionsschutzes kaum möglich, und wenn, dann nur unter starken Einschränkungen.

Da eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich aber erhalten bzw. gestärkt werden soll (Gewerbeflächenoffensive), kann im nördlichen Bereich nur ein Gewerbegebiet in Frage kommen. Um sicherzustellen, dass diese Fläche tatsächlich dem klassischen (insbesondere dem produzierenden) Gewerbe zur Verfügung steht, müssen einige ansonsten allgemein sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Wunsches der Eigentümerin, auf dem Grundstück einen Baumarkt zu betreiben, ist im südlichen Bereich die konkrete Festsetzung einer Sondergebietsfläche folgerichtig.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Justus-von-Liebig-/Markwiesenstraße“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzfachliche Kontrolluntersuchung, 10.10.2016
- Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Fa. Bauhaus am Standort Justus-von-Liebig-Straße im Oberzentrum Reutlingen, 24.11.2016
- Baugrunduntersuchung – Gründung – orientierende Altlastbewertung, 14.10.2016

gez.

Dvorak