



Begründung
zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften
„Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße“
Gemarkung/ Flur Reutlingen

Inhalt:

I. Planungsbericht

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 (städtebauliche Aspekte)
9. Gutachten

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Bedarf im Bereich Wohnbauflächen hat in den letzten Jahren stark zugenommen. Der Nutzungsdruck entsteht zum einen durch ortsansässige Bewohner, deren Kinder bzw. junge Familien in Reutlingen weiter gerne wohnhaft bleiben möchten. Zum anderen durch die attraktive Wohnlage und die hohe Standortgunst der Stadt Reutlingen mit ihrer Lage im Verdichtungsraum Stuttgart, in einem wirtschaftlich prosperierenden Raum mit Bahnanschluss und der unmittelbaren Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen und den damit verbundenen steigenden Bewohnerzahlen. Deshalb wurde die „Wohnbauflächenoffensive 2025“ angestoßen.

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Bihler liegt brach. Geographisch gesehen befindet es sich im Südosten von Reutlingen und ist umgeben von Wohngebieten. Bereits 1970 war dieser Bereich im „Bebauungsplan an den Kasernen zwischen Ringelbachstraße und Peter-Rosegger-Straße“ für eine Umnutzung in Wohnbaufläche mit Nutzungswerten von GRZ 0,4 GFZ 1,1 und einer maximal 4-geschossigen Bebauung vorgesehen. Aufgrund Veränderungen im Wohnungsmarkt und um die Existenzsicherung der Gärtnerei zu gewähren wurde 1979 der Bebauungsplan wiederum geändert und die landwirtschaftliche Nutzung „Fläche für Gärtnerei“ sowie die umliegenden Wohngebäude in ihrem Bestand festgeschrieben. Die Fläche soll nun durch Konversion einer Wohnbebauung zugeführt werden. Gemäß den Zielen der Stadt Reutlingen wird eine Verdichtung angestrebt. Auch die unmittelbar angrenzenden Wohnhäuser werden in der Überplanung einbezogen, um ein stimmiges Quartier entwickeln zu können.

Es wurde ein tragfähiges städtebauliches Konzept entwickelt, das durch eine Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einzelhäusern/ Reihen- und Kettenhäusern ein lebendiges, durchmischtes Wohnquartier schafft. Durch die Bildung von Höfen wird die Identitätsstiftung mit dem Quartier erwirkt und eine große Qualität erreicht.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau zu schaffen, um ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier für alle Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen. Der Bebauungsplan dient zudem der Sicherung der weiteren positiven Entwicklung der Wohnbauoffensive.

Der Gemeinderat hat am 22.03.2016 auf der Grundlage der Gemeinderatsdrucksache 16/039/01 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße“, Gemarkung/ Flur Reutlingen beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen.

Eine Beschleunigung der Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB durch den Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB findet nicht statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde im Sommer/ Anfang Herbst 2016 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde vom 22.05.2017 bis 23.06.2017 durchgeführt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,86 ha umfasst die Fläche der ehemaligen Gärtnerei Bihler zwischen der Hans-Reyhing-Straße und der Peter-Rosegger-Straße sowie daran anschließende Grundstücke im Privateigentum.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 2745, 2746/1, 2747, 2747/1, 2748, 2748/1, 2748/2, 2748/3 und 2753.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 2418/1, 2430, 2590, 2759/2 und 2770.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Nutzungen im Plangebiet:

Im Plangebiet befinden sich derzeit hauptsächlich die Gebäude der ehemaligen Gärtnerei Bihler, bestehend aus Wohnhaus, Verkaufshaus und verschiedene Gewächshäuser, die jedoch aufgrund eines starken Hagels nicht mehr genutzt werden können. Im Nord- und Südosten liegen weitere Wohnhäuser. Das Gelände ist weitgehend befestigt. An der südlichen Bebauungsgrenze öffnet sich ein großer Gartenbereich. An der Ecke Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße befindet sich ein Parkplatz.

Seinen Hochpunkt hat das Gebiet mit ca. 410,75 m ü. NN im Südosten und fällt in Richtung Westen um ca. 12,25 m auf 398,50 m ü. NN ab.

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hans-Reyhing-Straße bzw. die Peter-Rosegger-Straße.

Angrenzende Nutzungen:

Im Süden grenzen Reihenhäuser des Siedlungswerkes Stuttgart an das Plangebiet, im Norden und Westen schließen sich Geschossbauten an und im Osten liegen verschiedene Einzelhäuser mit einem villenähnlichen Charakter.

Die umgebende Bebauung ist heterogen. Die Einfamilienhäuser sind überwiegend 1 – bis 1,5 geschossig und die Geschossbauten 4-5 geschossig.

Im Süden liegt ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz.

Die städtebauliche Analyse der Umgebung ist in den folgenden Übersichten dargestellt.

Städtebauliche ANALYSE

Dichte bezüglich Gebäudehöhe

Höhenentwicklung Gebäude

Das Gebiet liegt an einer Übergangsstelle von dichtem Geschosswohnen /Reihenhausbebauung zu Einfamilienhäusern und Villen



Stadt Reutlingen

Städtebauliches Konzept und Bebauungsplan
„Hans-Reyhing-Straße/Peter-Rosegger-Straße“

1

000-011
30.05.2017

baldauf
ARCHITECTUR
STADTPLANER

Abb.: städtebauliche Analyse der sich in der Umgebung des Plangebietes befindenden Gebäudehöhe

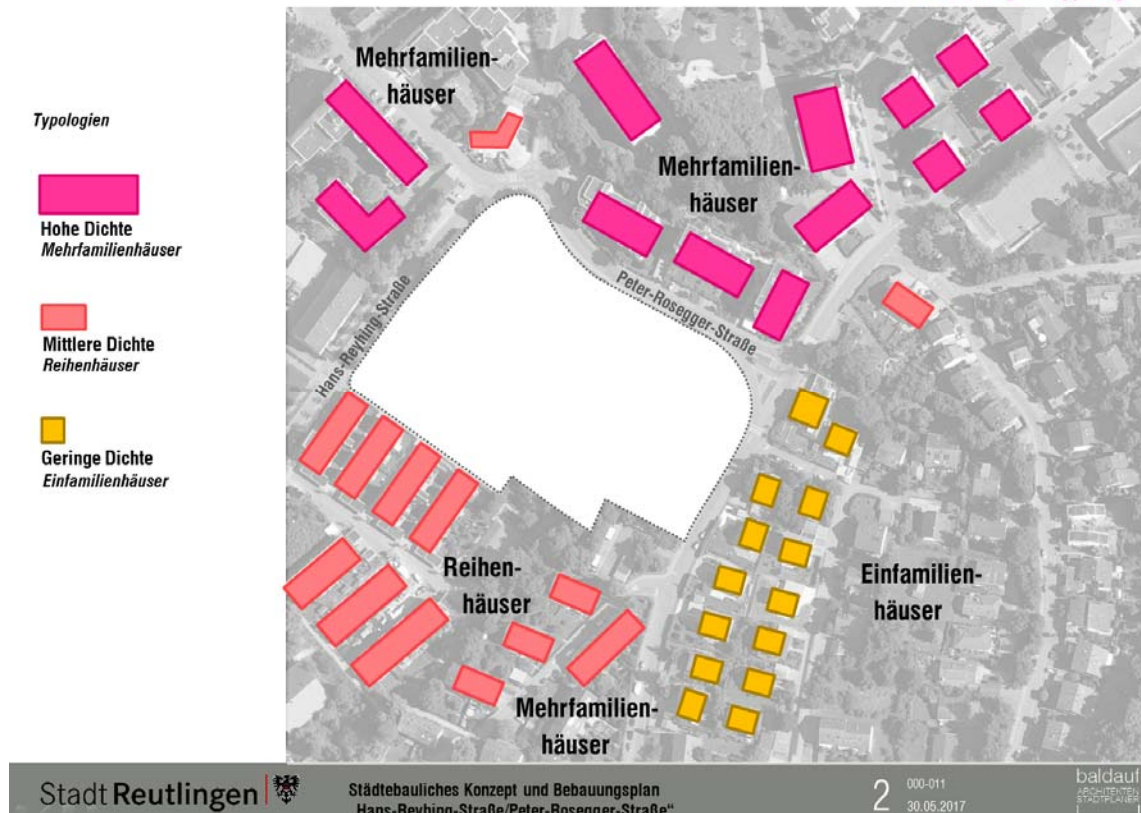


Abb.: städtebauliche Analyse der sich in der Umgebung des Plangebietes befindenden Gebäudetypologie

3.2 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 das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist, 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 „Hans-Reyhing-Strasse/ Peter-Rosegger-Strasse“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 18.570 m². Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 (2) BauNVO (20.000 m²). Eine überschlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 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 vorliegenden Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB 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 29.08.2016 – 30.09.2016 durchgeführt.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und Umgebung

Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Gärtnerei als „Sonderbaufläche“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist hier somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Konversion der Gärtnerei in Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt. Somit kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bereich an der Kreuzung der Hans-Reyhing-Straße, der momentan als Parkplatz genutzt wird, ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungspläne im Plangebiet:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die rechtsverbindliche Bebauungsplanänderung „An den Kasernen“ Bereich Peter-Rosegger-Straße“, i.K.g. am 03.09.1979, Feststellungsplan Peter-Rosegger-Straße zwischen Ringelbach- und Werastraße“, Registernummer II 113, i.K.g. am 28.02.1962, „„Weihergärten“, Registernummer II 116, i.K.g. am 29.01.1964, „An den Kasernen zwischen Ringelbachstraße und Peter-Rosegger-Straße“, Registernummer II 138, i.K.g. am 13.11.1970, „An den Kasernen“, Registernummer II 162, i.K.g. am 03.08.1979) sowie der rechtsverbindliche BP „Westlicher Ringelbach“, i.K.g. am 11.05.2001. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten durch die Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Angrenzende Bebauungspläne:

Im Süden und Westen/ Nordwesten grenzt der Bebauungsplan „Westlicher Ringelbach“, i.K.g. am 11.05.2001 an das Plangebiet. Dieser setzt Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete fest. Im Norden werden allgemeine Wohngebiete durch den Bebauungsplan „An den Kasernen zwischen Ringelbachstraße und Peter-Rosegger-Straße“, i.K.g. am 13.11.1970 festgesetzt.

Im Westen befindet sich der Bebauungsplan „Weihergärten“ aus dem Jahre 1964, der ein reines Wohngebiet ausweist. Des Weiteren besteht im Süden ein Lageplan „Gewann Katzensteg“ aus dem Jahre 1959.

Eine Übersicht über die in der Umgebung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

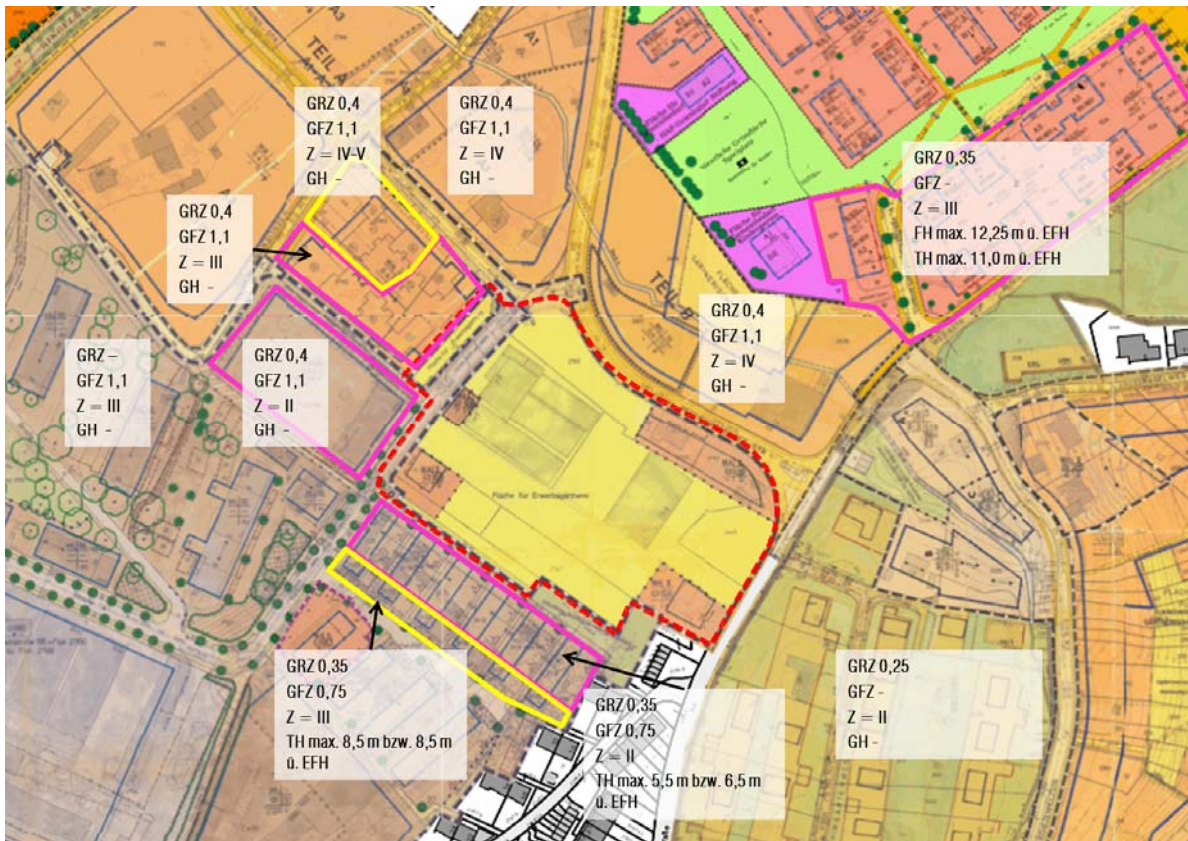


Abb.: Übersicht über die in der Umgebung des Plangebietes festgesetzten Maße der baulichen Nutzung in bestehenden Bebauungsplänen

3.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Bei Erdbaumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan zu beachten.

3.5 Wohnfolgeeinrichtungen

Alle baulichen Entwicklungen im Ringelbach zusammengenommen haben die Erweiterung der Eduard-Spranger-Schule und die Änderung in ihrer Bezirksabgrenzung zur Folge.

4. Planungskonzeption

Das Plangebiet ist durch seine besondere Lagegunst für eine Wohnbebauung prädestiniert. Um das Potential dieser Fläche nutzen zu können, diese mit der Umgebung zu integrieren und um die positive Entwicklung der Wohnbauoffensive weiter zu sichern, wurde ein städtebauliches Konzept für das Areal entwickelt. Ziel ist es u.a., ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.

4.1 Konzeption und Vorgehensweise

Auf dem Gelände sollen vielfältige Wohntypologien angeboten werden. Sie reichen vom hochwertigen Geschosswohnungsbau, evtl. auch über Bauherrngemeinschaften, sozialen Wohnungsbau, klassischer Mietwohnungsbau bis hin zu individuellen Wohngebäuden. Es sollen 20 % Mietwohnraum mit Sozialbindung gem. VwV LWFPv verwirklicht werden. Die Realisierung kann in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (GWG) erfolgen.

Kooperatives Verfahren

Um die von der Stadt Reutlingen, dem Investor und der Öffentlichkeit erwartete städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen, wurde am 17. Oktober 2016, unter Koordination des Büros

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, ein „kooperatives Dialogverfahren“ (Workshop) durchgeführt.

Folgende Vorgehensweisen wurden gewählt:

- Gemeinsame Erarbeitung eines Zielkatalogs auf der Grundlage u.a. folgender Themenschwerpunkte:
 - Städtebauliches Konzept
 - Freiraumkonzept
 - Wahl der richtigen Bebauungsdichte
 - Wahl des Wohnungsgemenges
 - Erschließungskonzept
 - Baukonzept
- Herleitung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Gelände
 - Rechtliche Rahmenbedingungen
 - Technische Rahmenbedingungen (Baugrund, etc.)
 - Erschließungschancen
 - Städtebauliche Analyse des Umfeldes, u. a. mit
 - Geschosszahl
 - GFZ
 - GRZ
 - Zahl der öffentlichen und privaten Parkierung
 - Orientierung der Gebäude
 - Dachformen
 - Fassadenanforderungen etc.
- Erarbeitung von städtebaulichen- und architektonischen Testentwürfen mit der Sicherstellung von Bauabschnitten
- Auswahl eines Testentwurfs
- Durcharbeitung in Stufen bis zum städtebaulichen Rahmenplan und Baugesuch
- Vorbereitung und Durchführung der baulichen Umsetzung
- Das Projekt wird durch einen begleitenden Beteiligungsprozess von Anfang an in Öffentlichkeit und Politik verankert. Dazu wird ein Begleitgremium für einen Workshop vorgeschlagen, in dem Mitglieder des Gemeinderates, Mitglieder der Verwaltung, soweit gewünscht, auch Personen aus der Nachbarschaft teilnehmen.

Ergänzt wird dieses Begleitgremium durch ein Beraterteam, u. a. mit

- Soziologischer Beratung
- Beratung durch Wohnungswirtschaftler
- Fachmann/Fachfrau für kostengünstigen Wohnungsbau

Ziel des Verfahrens ist eine höchstmögliche Transparenz und Qualitätssicherung bei gleichzeitig wirtschaftlicher Durchführung des Projektes. Dazu gehört auch ein kompaktes Zeitmanagement, um die Maßnahmen möglichst rasch umzusetzen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes mussten rechtliche und technische Rahmenbedingungen beachtet werden. Hinzu kam die Analyse des Umfeldes, siehe Kap. 3.1 und 3.3. Unter Einbezug der Rahmenbedingungen wurde der oben aufgeführte Zielkatalog entwickelt.

Die Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes begann zunächst mit der Entwicklung von drei Testentwürfen für das Plangebiet. Wichtige Eckpunkte waren die Unterbringung verschiedener Gebäudetypologien, die Erschließung und die Freiflächen im Gebiet, die Möglichkeit einer Realisierung über Bauabschnitte und die Unterbringung von PKWs in Tiefgaragen. Die mit diesen Maßgaben entwickelten drei Varianten sind nachfolgend in einer Übersicht dargestellt:

Aus diesen drei Testentwürfen ging, unter Einbezug der im Nachbarschaftsabend bzw. im Workshop geäußerten Anmerkungen, ein Städtebauliches Konzept hervor, das dem Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße“ zugrunde liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Ein sozial gemischtes Quartier für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen ist Ziel des städtebaulichen Konzeptes.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept, (Bauteil E, Reihenhausbebauung) Stand 11.09.2017



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, (Bauteil E, Einzelhausbebauung) Stand 11.09.2017

Durch das in Quartiersstrukturen differenzierte Wohngebiet kann gezielt einzeln, in Lage und Ausrichtung des jeweiligen Wohnquartiers, auf die räumlichen Rahmenbedingungen (z.B. Lage an der Hans-Reyding-Straße, Lage an der Peter-Rosegger-Straße, Lage hin zu unterschiedlichen angrenzenden Typologien, Lage innerhalb des Plangebietes) reagiert werden. Die zueinander versetzten Wohnquartiere bilden in den entstehenden Gelenksituationen öffentliche Plätze, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte/ Aufenthaltsbereiche ermöglichen.

Das Quartier gliedert sich in um zwei Gartenhöfe und einen Quartiersplatz. Um den Gartenhof A gruppieren sich Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von IV + Dach. Der Hochpunkt im Plangebiet bildet das nördlich liegende Gebäude mit V Geschossen + Dach. Durch die angrenzende Kreuzungssituation besteht hier die größte Fernwirkung.

Der Quartiersplatz im Bereich B bildet den größten Hof bzw. Platz im Gebiet aus. Dieser Quartiersplatz fungiert als Treffpunkt für die Bewohner im Plangebiet. Vorgesehen sind nördlich, nordwestlich und südöstlich Mehrfamilienhäuser mit einer Geschossigkeit von IV + Dach. Im Südwesten sollen Atriumhäuser mit III Vollgeschossen + Dach realisiert werden, im Süden sollen Reihenhäuser mit II Vollgeschossen + Dach ermöglicht werden, um einen optimalen Übergang vom Plangebiet in die angrenzende Bebauung zu schaffen. Gebäudetypologisch findet um den Platz die größte Mischung statt.

Um den Gartenhof C gruppieren sich Mehrfamilienhäuser und im Norden Townhouses mit IV Geschossen + Dachgeschoss und mittig ein Mehrfamilienhaus mit III Geschossen + Dach. Südlich des Gartenhofes C soll eine Kindertagesstätte angesiedelt werden, um dem Bedarf an dieser Art von Einrichtungen gerecht zu werden.

Im Osten im Bereich E sieht die Konzeption Entwicklungsspielräume für die bestehende Bebauung vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die Gebäudetypologie kleinteiliger. In einer Reihenhausbauung, Doppelhaushälften oder Geschosswohnungsbauten können an dieser Stelle mehrere Wohneinheiten realisiert werden (vgl. Abb. 1 u. 2, S. 8).

Die Bereiche D1 und D2 werden entsprechend den Anregungen der Eigentümer aus dem Bebauungsplangebiet herausgenommen, so dass der Bebauungsplan von 1979 der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 vorsieht, weiterhin bestehen bleibt.

Insgesamt soll Wohnraum für ca. 137 Wohneinheiten (ca. 125 WE auf dem Gelände der ehem. Gärtnerei und ca. 12 WE auf den sonstigen Grundstücken des Geltungsbereichs) geschaffen werden. Dabei ist eine Vielfalt an Wohnungsgrößen und Grundrissstypologien für alle Haushaltsgrößen und Altersgruppen vorgesehen.

Durch die Verbindung von Mietwohnungsbau und Wohnen im Eigentum, soll ein integriertes, innerstädtisches Quartier entstehen. Vielfältige gegliederte öffentliche Räume, Sichtbeziehungen, qualitätsvolle Außenbereiche und variable Grundrissgestaltung prägen die Konzeption.

Folgende Zwangspunkte/ Gestaltungselemente wurden aus dem Städtebaulichen Konzept über Festsetzungen in den Bebauungsplan verankert:

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Art der baulichen Nutzung:

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet, um dem Bedarf an Wohnraum nachzukommen. Gleichzeitig ermöglicht die Zulässigkeit von Einrichtungen der Nahversorgung, nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (gem. § 4 (3) BauNVO) eine gewisse Nutzungsmischung, die in einem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist und gewährleistet die Versorgung der Bewohner des Plangebietes. Die Bewohner sollen im Quartier die notwendigen Nutzungen, wie z.B. Bäcker, Metzger, Friseur, Notar usw. in Anspruch nehmen können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher ins Stadtzentrum zu verorten sind. Die Notwendigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird an dieser Stelle, in Anbetracht der Lage in Bezug auf die Gesamtstadt Reutlingens, nicht gesehen. Gartenbaubetriebe sind aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht erwünscht; im neuen Wohnbaugbiet 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 sonstigen 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 ($GH_{max.}$) geregelt. Die zulässige Gebäudehöhe ist auf das geplante Konzept abgestimmt (s. Kapitel 4.2). Da die obersten Geschosse als Staffelgeschosse realisiert werden müssen, wird gewährleistet, dass sich die Dimensionierung in verträglichem Maße in die Umgebung einfügt. An drei Stellen im Plangebiet werden die Rücksprünge der Nicht-Vollgeschosse (sogenannte Staffelgeschosse) im zeichnerischen Teil und durch eine textliche Festsetzung verortet. Dies geschieht, um den Übergang zur bestehenden Nachbarbebauung verträglich zu gestalten.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

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 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 0,85 in den Baufeldern „A-C“ ist notwendig, da 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 (Stellplatzschlüssels der Stadt Reutlingen (1,25 ST/WE)), die Entwässerung (Retentionsbereiche) und die sonstigen baurechtlichen Anforderungen (Fahrradstellflächen, Stellplätze für Rollstuhlfahrer, Kinderwagenstellflächen, 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.

In dem Baufeld „E“ wird die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf 0,7 festgesetzt. Eine Erhöhung auf 0,85 ist nicht gewollt, da die Dichte der Baufelder „A-C“ hin zu „E“ abgestuft werden soll. Durch die geringere Dichte, die sich u.a. auch in der niedrigeren Gebäudehöhe, im Vergleich zur westlich liegenden Bebauung, widerspiegelt, werden weniger Wohneinheiten realisiert und dementsprechend eine geringere Stellplatzanzahl benötigt. Die 50 % Überschreitung, die vom Gesetzgeber vorgesehen ist, muss jedoch auch hier aufgrund des Stellplatzschlüssels von 1,25 und der Nebenanlagen auf 0,7 erhöht werden.

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. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen zueinander, die festgesetzten Gebäudehöhen sowie der Unzulässigkeit die Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oberirdisch anzulegen werden trotz einer eventuell möglichen geringfügigen Überschreitung der Obergrenzen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bei der Festsetzung der Bauweise steht das Prinzip der offenen Bauweise mit Grenzabstand im Vordergrund. Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen (Quartiersplatz, markante Punkte, Übergang zur Bestandsbebauung) entsprechend angemessene Prägungen zu verleihen. In den Bereichen A-C wird auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise für Reihenhäuser und Kettenhäuser verzichtet, da davon ausgegangen wird, dass es keine Einzelaufteilung und

Veräußerung der Grundstücksteile gibt, sondern aufgrund der komplexen eigentumsrechtlichen Zusammenhänge (Tiefgarage, Infrastrukturleitungen, Erschließung...) es zu einer Aufteilung von Sondereigentumsteilen kommt. Somit wird von einem vertikal gegliederten Einzelhaus in offener Bauweise ausgegangen.

Im Bereich E wird die offene Bauweise festgesetzt, da hier sowohl oberirdische Parkierung als auch Gemeinschaftsanlagen und eine flexible Grundstücksaufteilung möglich sein sollen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgesetzt, dass die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück jeweils definiert ist, jedoch gleichzeitig etwas Spielraum für die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes besteht.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Treppenanlage sowie Terrassen und Balkonen, über die Baugrenzen hinaus, sollen den zukünftigen Bauherren Spielraum für die Gestaltung ihres Grundstückes eröffnet werden. Auf eine generelle Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche wurde verzichtet, da dies zur Folge hätte, dass die Gebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnten und das städtebauliche Konzept verändert würde.

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

Verkehr und Parkierung

Die geplante Innenentwicklung ist aus verkehrlicher Sicht über das bestehende Erschließungsnetz gut an das Hauptverkehrssystem angebunden. Die äußere Erschließung ist durch die Anbindung an die Hans-Reyhing-Straße und die Peter-Rosegger-Straße gegeben und die zu erwartende Verkehrszunahme kann durch das bestehende Erschließungsnetz ohne weiteres bewältigt werden (vgl. „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Baugebietes auf das benachbarte Straßennetz – Stadt Reutlingen – Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Strasse / Peter-Rosegger-Straße“ in Reutlingen“, Planungsgruppe Kölz GmbH, Dipl.-Ing. (FH) A. Weber, 30. Januar 2017, Ludwigsburg). Die innere Erschließung findet über Fußwege statt. Eine Durchwegung für die Öffentlichkeit ist durch die Gehrechte für die Allgemeinheit gewährleistet. Dabei sind Wegeverbindungen in die angrenzende Umgebung und benachbarte Siedlungsgebiete integriert und weiter entwickelt. Die Wohnhöfe sind ebenfalls fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrssicherheit wird durch die vorgesehenen öffentlichen Stellplatzflächen entlang der Straße verbessert, da somit durch parkierende Fahrzeuge nicht wie bisher die Fahrbahnfläche und der Gehweg behindert wird. Des Weiteren dient der Umbau des Kreuzungsbereichs Peter-Rosegger-Straße / Werastraße zur Geschwindigkeitsreduktion.

Die private Unterbringung von Stellplätzen erfolgt in den Baufeldern A – C grundsätzlich in Tiefgaragen. Diese dienen der Stellplatzversorgung und ermöglichen eine unterirdische Erschließung des Plangebietes. Mittels der Aufteilung der notwendigen Stellplätze in mehrere Tiefgaragen, ergeben sich bereits eine in der Verkehrsmengenverteilung zugrunde gelegte positive Entflechtung der Verkehrsströme im unmittelbaren Erschließungsbereich (vgl. „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Baugebietes auf das benachbarte Straßennetz – Stadt Reutlingen – Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Strasse / Peter-Rosegger-Straße“ in Reutlingen“, Planungsgruppe Kölz GmbH, 30. Januar 2017, Ludwigsburg).

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sollen entsprechend dem Städtebaulichen Konzept realisiert werden. Durch die Bereiche können Verkehrsflächen gebündelt und Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden. Ebenfalls werden dadurch die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen und der reibungslose Verkehrsablauf sichergestellt. Weitere Zufahrten auf die Baugrundstücke sind nicht zulässig. Die Zufahrten für Rettungs- und Anlieferfahrzeuge, können z. B. für Sonderfahrten wie Möbelanlieferung oder Umzug genutzt werden. Für den Postdienst sollen im Rahmen der Ausführungsplanung im Quartier Paketstationen angeboten werden. Für das Kinderhaus wird die Anlieferung zur Versorgung (Essen, Wäsche ...) zulässig sein. Für den Hol- und Bringverkehr der Kinder besteht bei entsprechendem Bedarf die Möglichkeit, eine geeignete Anzahl an Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zeitlich zu reglementieren. Oberirdische Stellplatzflächen sind im Bereich der bestehenden Stellplätze der ehem. Gärtnerei Bihler westlich der Hans-Reyhing-Straße festgesetzt. Diese sollen erhalten bleiben und um die Fläche des bestehenden Schuppens ergänzt werden. Sie sind nur als offene Stellplätze und nicht als Garagen zulässig, da dies den Straßenraum offener gestaltet.

Des Weiteren wird im Baufeld E der Nachweis von Stellplätzen auf oberirdischen Flächen oder in Tiefgaragen freigestellt, um planerisch bestmöglich auf den Geländeversatz von 3-4m am östlichen Rand des Planungsgebiets reagieren zu können.

Die Versorgung mit öffentlichen Stellplätzen erfolgt durch ausgewiesene Parkierungsflächen entlang der Hans-Reyhing-Straße und der Peter-Rosegger-Straße, die durch Bäume gegliedert werden. Entlang der nach Süden verlaufenden Peter-Rosegger-Straße werden die gehwegbegleitenden Stellplätze wieder aufgegriffen.

Insgesamt werden, anteilig an die durch den Stellplatzschlüssel Reutlingens notwendigen privaten Stellplätze (1,25 Stellplätze je WE), jeweils 10 % öffentliche Stellplätze festgesetzt. Somit ergeben sich für die Baufelder „A-C“ 15 öffentliche Stellplätze. Im Bereich des umgestalteten Knotenpunktes Peter-Rosegger-Straße / Werastraße entstehen 4 weitere öffentliche Stellplätze. Die Umgestaltung des Knotenpunktes trägt ebenso zur Verkehrsberuhigung bei. Die insgesamt 19 öffentlichen Stellplätze dienen neben dem Besucherverkehr des Quartiers z.B. auch der Hol- und Bringsituation der Kindertagesstätte etc. Des Weiteren wird durch Umbau des Kreuzungsbereichs Peter-Rosegger-Straße / Werastraße die Herstellung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze ermöglicht.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen wird im Gutachten der Planungsgruppe Kölz als ausreichend eingestuft. Ein größeres Angebot an Stellplätzen im öffentlichen Raum würde gem. Gutachten nur dazu führen, dass auch die Nachfrage nach diesen Stellplätzen steigt und der grundsätzlich in Wohngebieten bestehende Parkdruck dann verstärkt in den öffentlichen Raum verlagert wird und die bestehenden Tiefgaragenstellplätze anderweitig genutzt werden (vgl. „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Baugebietes auf das benachbarte Straßennetz – Stadt Reutlingen – Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Strasse / Peter-Rosegger-Straße“ in Reutlingen“, Planungsgruppe Kölz GmbH, 30. Januar 2017, Ludwigsburg).

Dennoch wurde die Planung zur erneuten Auslegung ergänzt und 2 weitere Stellplätze für Teilauto oder Elektrofahrzeuge im Bereich der Peter-Rossegger-Straße geschaffen. Um entlang der nördlichen Hans-Reyhing-Straße mit Verkauf des Grundstücks öffentliche Stellplätze anbieten zu können, werden diese im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. So besteht für die Stadt die Möglichkeit, im Zuge eines Grundstücksverkaufs ein Vorkaufsrecht auszuüben und ca. 18 weitere öffentliche Stellplätze zu realisieren.

ÖPNV und Mobilitätsalternativen

Um den zukünftigen Mobilitätsanforderungen und -veränderungen gerecht zu werden, wird eine deutliche Förderung des Umweltverbunds (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) angestrebt.

Es wird aktuell ein gesamtstädtisches Radverkehrskonzept „Masterplan Radverkehr – ebike-city Reutlingen“ erarbeitet.

Ein neues Stadtbuskonzept liegt vor, mit dem das ÖPNV-Angebot deutlich verbessert wird. Mit der Umsetzung wird das Liniennetz ausgebaut, optimiert, Takte verdichtet und Linien besser miteinander verknüpft.

Im nahen fußläufigen Umfeld des Baugebiets befinden sich bereits heute zwei Carsharing-Standorte als zusätzliche Mobilitätsalternative. Innerhalb des Geltungsbereichs werden weitere öffentliche Stellplätze für Car-Sharing / Elektromobilität oder als Behindertenstellplatz festgesetzt.

Entwässerung

Im direkten Umfeld des Plangebietes liegt zur Entwässerung ein Mischsystem vor. Ziel der Stadtentwässerung Reutlingen ist es jedoch, große Teile der Neubebauung über ein modifiziertes Mischsystem zu entwässern und nicht verschmutztes Regenwasser direkt in den Kaibach zu leiten. Entsprechende vertragliche Regelungen hierzu werden mit dem Investor parallel zum Bebauungsplanverfahren in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser wird getrennt gefasst und gedrosselt abgeleitet. Somit können Abflussspitzen bei Starkregen reduziert werden. Die Retention erfolgt zum einen durch die Wasserspeicherkapazitäten der Dachbegrünung und der Begrünung der Tiefgaragen, zum anderen erforderlichenfalls durch die Errichtung von Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücksflächen. In Teilbereichen wird eine getrennte Ableitung des Regenwassers zum Kaibach nicht möglich sein. Hier erfolgt der Anschluss der Grundstücksentwässerung an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

4.5 Grün- und Freiflächenplanung

Ein wichtiger Aspekt im städtebaulichen Konzept ist die Durchgrünung des Gebietes. Die Wohnhöfe werden begrünt bzw. durch Bepflanzung mit Bäumen wird eine hohe Aufenthaltsqualität mit Spielflächen im Plangebiet geschaffen. Die Gebäude umschließen private und öffentliche grüne Innenbereiche, die durch klare Zonierungen von öffentlichem und privatem Raum hohe Wohnumfeldqualitäten aufzeigen. Durch die unterschiedlich proportionierten Wohnhöfe entstehen differenzierte Freiräume. Sie gewährleisten, wie die differenzierten Wohntypologien, eine Durchmischung der zukünftigen Bewohner. Die Durchgrünung des Plangebietes wird weiterhin durch Dachbegrünung und Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden verschiedene Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten und der Aktivitätszeit von Fledermausarten durchzuführen (V1) sowie die Festsetzung, vor Abbruch der Gebäude eine Untersuchung auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen durchzuführen (V2) werden getroffen, um baubedingte Störung, Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten zu vermeiden. Der Erhalt von Bäumen (V3) dient der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Erhalt des Lebensraums für Vögel und Insekten. Das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen (V4) verhindert den bau- und anlagebedingten Lebensraumverlust (Niststätten) von Vogelarten und ggfs. Baum bewohnenden Fledermausarten im Plangebiet. Zusätzlich werden Nisthilfen planextern angebracht. Dies wird vertraglich gesichert und entsprechend der Ergänzung zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung Prof. Pustal vom 11.09.2017 im Umkreis von 0,5 km zum Plangebiet auf städtischen Flächen umgesetzt.

Die genannten Dachdeckungen werden ausgeschlossen, um eine Verunreinigung des abgeleiteten Niederschlagswassers auszuschließen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheiten nicht möglich (vgl. „Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplante Neubebauung zwischen Hans Reyhing- und Peter-Rosegger-Straße (Flst. 2746/1ff) in Reutlingen“, Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 21.09.2015). Das Lokalklima kann durch die Festsetzung von Pflasterbelag jedoch positiv beeinflusst werden, da wasserdurchlässige Flächen nicht so stark erhitzt werden, wie z.B. Asphaltbelag.

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Wohngebietes und der Gliederung des Straßenraums. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen 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. Die explizite Festlegung einer bestimmten Anzahl von Bäumen innerhalb der Höfe, gewährleistet die Realisierung des städtebaulichen Konzeptes ebenso, wie die attraktive Gestaltung mit einer hohen Aufenthaltsqualität in den dortigen Bereichen. Die Gesamtanzahl der privat zu pflanzenden bzw. durch Erhalt bestehenden Bäume beträgt ca. 34 Stück im Plangebiet. Die Gesamtzahl erhöht sich durch die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum. Die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen sind von Seiten des Investors als Bäume mit Erdschluss vorgesehen.

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

4.6 Sonstige Festsetzungen (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Geh- und Leitungsrechte, Flächen für Gemeinschaftsanlagen, ...)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den einwirkenden Verkehrslärm wurden vom Büro Kurz und Fischer, Winnenden, die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen hierzu geprüft. Aufgrund der vorhandenen Einfahrtssituation bzw. der engen baulichen Situation ist entlang der Hans-Reyhing-Straße und der Peter-Rosegger-Straße nächstgelegenen Grundstücke keine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwänden möglich.

Gemäß Schallgutachten werden Schallschutzmaßnahmen, wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Auf die Ausführungen und die Anlage zum Bebauungsplan „Gutachten 11315-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Hans-Reyhing-Straße/Peter-Rosegger-Straße“ in 72762 Reutlingen, Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, R. Kurz und M. Tüllmann, 14.08.2017, Winnenden“ wird verwiesen.

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Geh- und Fahrradfahrrechte dienen der fußläufigen Erschließung des Plangebietes für die Allgemeinheit. Um eine Flexibilität bei der späteren Realisierung zu schaffen, sind die Gehrechte innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen verschiebbar und außerhalb um 2,00 m parallel verschiebbar festgesetzt.

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind Plätze für die jeweiligen Bewohner, die dem Gebiet identitätsstiftende Orte und Aufenthaltsbereiche ermöglichen. Diese fördern das gemeinsame Leben zwischen Jung und Alt, welches eine Belebung der Innenhöfe mit sich bringt.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Form der Wohnhöfe frei wählbar, die Ausdehnung muss jedoch eingehalten werden, um dem Konzept mit den Garten-/ Wohnhöfen 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.

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges qualitäts- und gestaltbildendes Element für das Quartier. Das Flachdach, flachgeneigte Dächer bzw. Pultdächer bieten viele Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten und haben als fünfte Fassade eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des gesamten Gebietes. Die Nutzung von solarthermischen Anlagen und Photovoltaikmodulen sowie Dachbegrünung sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen sinnvoll.

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

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (s. Kapitel 3), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das

Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung/ Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten und überplanten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die vorhandenen Gebäude im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Bihler durch Neubauten ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant 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 der Lärmauswirkungen durch den Verkehr wurde vom Büro Kurz und Fischer, Winnenden, ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen, so dass keine negativen Auswirkung auf den Menschen zu erwarten sind:

- Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche werden für das Plangebiet zwingend notwendige Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, wie entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und Lüftungskonzepte vorgeschlagen.
- Hinsichtlich der 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.
- Aufgrund der Geräuscheinwirkungen durch die Tiefgaragenzufahrten des Plangebiets werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden schützenswerten Bebauung eingehalten.

Eine Nachverdichtung besonders an den teilweise eingegrünt Rändern 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

Das Plangebiet war bereits im Westen durch die ehemalige Gärtnerei Bihler und im Osten durch weitere Eigentümer bebaut, die Versiegelung war durch bisher geltendes Planungsrecht nicht eingeschränkt. Insbesondere der ursprünglich als Gärtnerei genutzte Bereich war versiegelt/ befestigt. In der Folge ergeben sich dadurch, wenn auch lokal, trotzdem Auswirkungen auf das Ortsbild sowie ökologische Funktion.

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

Im Zuge der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen. Der Fachbeitrag zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde von Frau Prof. Pustal, Pustal Landschaftsökologie und Planung erstellt („Wohnbauoffensive Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße / Peter-Rosegger-Straße“ – Verfahren nach 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Prof. Waltraud Pustal, 05.12.2016, Ergänzung vom 11.09.2017, Reutlingen). Der Fachbeitrag ist der Anlage zum Bebauungsplan „Hans-Peter-Reyhing-Straße / Peter-Rosegger-Straße“ zu entnehmen. Die Ergebnisse sind im Folgenden kurz dargestellt (S. 14 des Gutachtens):

„Im Plangebiet besteht eine Habitatsignung für häufige bzw. typische Vogelarten der Siedlungen. Bei diesen Arten ist keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population durch das Vorhaben zu erwarten, soweit die Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzbindungen/Pflanzgebote und das Ausbringen der Nisthilfen im neuen Plangebiet bzw. in der Umgebung) umgesetzt werden. Zur Vermeidung des

Tötungsverbots darf eine Rodung von Gehölzen oder ein Gebäudeabriss nur außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Das Plangebiet eignet sich als Nahrungsgebiet für Fledermäuse, ebenfalls sind Sommerquartiere an Gebäuden, Gebäudefassaden und Fensterläden möglich. Hier sollten als Vermeidungs-/Ersatzmaßnahmen Flachkästen für Fledermäuse im neuen Plangebiet bzw. in der Umgebung ausgebracht werden. Aufgrund der bestehenden Grünstrukturen in den umgebenden durchgrüneten Wohngebieten ist von keiner Beeinträchtigung der lokalen Population auszugehen. Zur Vermeidung des Tötungsverbots darf ein Gebäudeabriss nur erfolgen, wenn ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Die Gebäude sind vor dem Abriss im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu prüfen. Das Plangebiet eignet sich nicht als Lebensraum für Reptilien und Amphibien, ebenfalls besteht kein Potenzial für geschützte Käferarten. Vorkommen anderer streng geschützter Arten können aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.“

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

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

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem bzw. zum Teil im Trennsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich.

Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche des Plangebiets kann aufgrund ihrer Größe und Lage in einen Bereich aus Stadtrand-Klimatopen eingestuft werden. Ein Stadtrandklimatop zeichnet sich durch eine dichtere Bebauung und geringeren Grünflächenanteil aus. Dennoch handelt es sich um Bereiche mit einer aufgelockerten Bebauung, einer relativ günstigen Durchgrünung sowie einer auch reliefbedingt klimatisch günstigen Lage innerhalb des Stadtraumes. 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.

Bei der geplanten Bebauung wurden städtiklimatologische Aspekte berücksichtigt. Die Bebauung ist zwar vor allem in Bezug auf den südlichen Bestand verdichtet, jedoch wird auch durch die topographische Situation wesentliche Übertagung der Umgebungsbebauung verhindert. Somit sind lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas zu erwarten. 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. Für den südlichen Stadtteil von Reutlingen auch mit dem Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße / Peter-Rosegger-Straße“ sind weiterhin übliche Verhältnisse gegeben.

Schutzgut Landschaft

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

Die Lücken zwischen den einzelnen Baufenstern wirken jedoch einer Massivität und störender Konzentrationen der Gebäude entgegen und spiegeln das geplante Konzept wieder.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da die nicht mehr als Gärtnerei genutzten Flächen durch eine aufgelockerte Bebauung ersetzt wird. Die Durchgrünung zieht sich von der umgrenzenden Bebauung durch die geplante Bebauung.

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,
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung und
- 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 Flächen befinden sich derzeit in Privateigentum. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 14.798 m ²
(davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 6.484 m ²)	
Verkehrsfläche	ca. 3.952 m ²
Gesamtfläche	ca. 18.570 m²

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Im weiteren Verfahren wird mit den Vorhabenträgern ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (städtebauliche Aspekte)

Die Möglichkeit das Gebiet weiter als Gärtnerei zu nutzen, scheidet aufgrund des fehlenden Bedarfs an einer entsprechenden Fläche und eines fehlenden Nachnutzers aus. Zudem ist eine entsprechende Konversion in dieser Lage aus städtebaulichen Gesichtspunkten besonders wertvoll, den dringenden Wohnbaubedarf zu befriedigen. Eine alternative Planungsmöglichkeit mit einer anderen Nutzung wurde demnach nicht weiterverfolgt. Hinsichtlich der Baustruktur und Verdichtung wurden im Vorfeld im Rahmen der städtebaulichen Studien verschiedene Ansätze untersucht, auf Kap. 4.2 wird verwiesen.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hans-Reyhing-Straße/ Peter-Rosegger-Straße“ wurden die im Folgenden aufgelisteten Gutachten erarbeitet. Aus den Gutachten wurden die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, Hinweise und Begründungen abgeleitet.

- „Baugrund- und Gründungsgutachten für die geplante Neubebauung zwischen Hans Reyhing- und Peter-Rosegger-Straße (Flst. 2746/1ff) in Reutlingen“, Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen, 21.09.2015.
- „Wohnbauoffensive Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße / Peter-Rosegger-Straße“ – Verfahren nach 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, 05.12.2016 mit Ergänzung vom 11.09.2017.
- Gutachten 11315-01 Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Hans-Reyhing-Straße/Peter-Rosegger-Straße“ in 72762 Reutlingen, Schallimmissionsprognose, Kurz und Fischer GmbH, R. Kurz und M. Tüllmann, 14.08.2017, Winnenden,
- „Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen des Baugebietes auf das benachbarte Straßennetz – Stadt Reutlingen – Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Strasse / Peter-Rosegger-Straße“ in Reutlingen“, Planungsgruppe Kölz GmbH, Dipl.-Ing. (FH) A. Weber, 30. Januar 2017, Ludwigsburg.
- Stadtklimatische Betrachtungen zum Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße“ in Reutlingen, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe, 20.09.2017

gez.

Dvorak