Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung und Vermessung**

30.09.2019

# Begründung

# zum Bebauungsplan

# „Jettenburger Straße/Ruderschlachtweg“

# 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

Die Gegend um die Jettenburger Straße und den Ruderschlachtweg stellt – von Ohmenhausen oder der B 28 kommend – die westliche Eingangssituation von Betzingen dar. Derzeit liegt eine Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen vor. Außerdem existieren Leerstände und Baulücken, insbesondere jene der früheren Brauereigaststätte Treyz. Auf dem Gelände des früheren Autohauses Zeiler gab es in den letzten Jahren wechselnde gewerbliche Nutzungen.

Das Büro Reschl hat der Stadt Reutlingen im Jahr 2015 einen hohen Gewerbeflächenbedarf attestiert (siehe Gewerbeflächenentwicklungskonzept, GR-Drs. 15/052/01). Nicht zuletzt aufgrund der hohen Nachfrage im Wohnsektor findet jedoch faktisch eine Verdrängung von Gewerbe aus den gemischten Gebieten statt. Und die Neuausweisung von Gewerbeflächen erweist sich als schwierig. Deshalb müssen bestehende Gewerbegrundstücke gesichert werden.

Aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie und stark befahrenen Straßen ist das Gebiet stark von Lärmimmissionen belastet. Auf der anderen Seite ist der Standort verkehrlich sehr gut angebunden.

Eine städtebauliche Neuordnung ist für diesen Bereich dringend erforderlich. Der Bebauungsplan bietet die Chance, einen neuen räumlichen Auftakt für den Ort zu schaffen und diesen attraktiver zu machen und zu stärken. Der Gemeinderat Reutlingen hat deshalb am 29.09.2015 beschlossen, die planungsrechtliche Situation neu zu ordnen.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Das 1,5 ha große Plangebiet liegt auf Betzinger Gemarkung, nördlich der Jettenburger Straße und am Ruderschlachtweg. Es umfasst die Flurstücke 329, 330, 330/1, 331, 332, 332/1, 333, 334, 337/1, 430/2, 2965/1, 2965/2, 2967/1, 2967/2, 2967/16. 2967/18 sowie Teilflächen von 2967/15 und 2966.

Die Fläche wird nordöstlich durch die Bahnlinien Reutlingen-Tübingen, sowie im Süden durch die Jettenburger Straße begrenzt und erstreckt sich im Westen über den Ruderschlachtweg hinaus bis zur angrenzenden Eberhard-Wildermuth-Siedlung.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung
Derzeit stellt sich die Situation vor Ort als Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen dar. Außerdem existieren Leerstände und Baulücken.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Für die Flurstücke 2965/1 und 2965/2 gilt die „Bebauungsplanänderung Flst. 2966“ vom 22.10.1963 (VIII-81). Außerdem gilt ansonsten im westlichen Plangebiet der „Baulinienfeststellungsplan Eberhard-Wildermuth-Siedlung“ vom 10.08.1955 (VIII-58). Im östlichen Bereich gelten noch der „Lageplan zu den Baulinien am Kanonenweg, Bonlandenstr., Steigstr.“ vom 15.03.1878 (VIII-1) sowie der „Lageplan der neuen Baulinien zw. beiden Eisenbahnhöfen von Betzingen“ vom 04.12.1905 (VIII-17), wobei letzterer im fraglichen Bereich nur ein Stück bestehende Verkehrsfläche dokumentiert.
Die Pläne aus den Jahren 1878, 1905 und 1955 sind in Zusammenhang mit der Ortsbausatzung vom 07.03.1957 zu betrachten, die östlich des Ruderschlachtwegs Baustaffel 3, also ein gemischtes Gebiet in ländlichem Bezirk, ausweist.
Der Flächennutzungsplan, der hier zurzeit eine gemischte Baufläche bzw. Wohnbaufläche darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3. Denkmalschutz
Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt. Es werden in der Gegend jedoch im Untergrund Reste römischer Siedlungstätigkeit vermutet.

## 4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Durch die Einleitung eines Planverfahrens soll die gesamte Fläche zwischen Bahnlinie, Jettenburger Straße und Eberhardt-Wildermuth-Siedlung neu geordnet und entwickelt werden. Grundsätzlich orientiert sich das Konzept am bereits vorhandenen Bestand. Durch verschiedene Gebietsfestsetzungen werden die Nutzungen gegliedert und dem Gewerbe mehr Platz eingeräumt. Durch Baugrenzen, Festsetzungen zu Höhen, Dachformen, Pflanzgeboten etc. soll die Gestalt des Gebiets attraktiver werden.

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

Art der baulichen Nutzung:
Im Gebiet werden drei Gebietstypen festgesetzt. Die Ausweisung eines Sondergebiets (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Vereinsheim und Jugendtreff entspricht der bereits vorhandenen Nutzung. Das eingeschränkte Gewerbegebiet umfasst die verkehrlich am besten angebundenen Grundstücke, die sich auch durch eine ebenere Topographie auszeichnen (im Stadtplan von 1925 war hier noch ein Sportplatz verzeichnet). Der Rest des Gebiets wird als Mischgebiet festgesetzt, was im Grunde dem gemischten Gebiet der bislang geltenden Ortsbausatzung entspricht.
Der Standort befindet sich außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns. Gemäß PS 2.4.3.2 Z(8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sind Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die aufgrund ihres räumlichen und funktionalen Zusammenhangs negative raumordnerische Auswirkungen erwarten lassen, auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht im gesamten Gebiet der Obergrenze des § 17 BauNVO, ebenso wie die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 im Mischgebiet. Im Sondergebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Geschoßfläche dadurch begrenzt, dass sie sich die Gebäude von der Höhe in die Umgebung einfügen sollen. Entsprechend sind dort maximale Höhen und Geschossigkeiten festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig durch Baugrenzen definiert. Vorgesehen ist eine offene Bauweise. Weitere Einschränkungen sind an dieser Stelle nicht sinnvoll, da die baulichen Möglichkeiten durch die örtlichen Gegebenheiten bereits begrenzt genug sind.

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

Verkehr und Parkierung:
Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Das Gebiet verbindet die Vorteile einer zentralen Lage mit einer sehr guten Anbindung an die B 28. Für beide Straßen im Gebiet gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.
Die Buslinien 2 und 7 sowie 111 und 7605 queren das Gebiet. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt im Kreuzungsbereich Jettenburger Straße/Ruderschlachtweg. Der Ortskern ist auf kurzem Wege erreichbar.
Im geplanten GEE sind ausreichend Stellplatzflächen vorhanden. Im Ruderschlachtweg gibt es weitere öffentliche Stellplätze, die von dem Vereinsheim genutzt werden können.
Im Mischgebiet müssen die Stellplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Entwässerung:
Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, sofern dem keine wasserrechtlichen Vorschriften und wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Zur Pufferung des anfallenden Regenwassers wird bei Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.
Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Das im Bereich befestigter Zufahrtswege anfallende Regenwasser ist ebenfalls durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, u.a. um bei Starkregen Schäden zu vermeiden.

Ver- und Entsorgung:
Die Ver- und Entsorgung ist in diesem Bestandsgebiet für alle Grundstücke bereits gegeben.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Entlang der Jettenburger Straße sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die den Straßenraum fassen und aufwerten sowie die südlich gelegenen Grundstücke im Sommer beschatten und zu einem besseren Mikroklima beitragen.
Für einzelne Bäume des bestehenden Gehölzbestandes wurden Pflanzbindungen festgesetzt.
Freiflächen auf Grundstücken sind zu begrünen um eine ökologische Wertigkeit zu erreichen.
Im westlichen Bereich grenzt eine Grünfläche das Gebiet zur angrenzenden Wirldermuth-Siedlung ab.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Die Ortseingangssituation und der vorherrschende Gebietscharakter erfordern die gestalterischen Vorgaben zur Dachform und -eindeckung.

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung und auch in ihrer Größe beschränkt.

Der öffentliche Raum soll sowohl für Bewohner als auch für Passanten möglichst attraktiv gestaltet werden. Daher dürfen Abfallbehälter nur aufgestellt werden, wenn sie der allgemeinen Sicht entzogen sind und keine Belästigungen mit sich bringen.

## 6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren kann als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 a BauGB erfüllt sind.

Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 15.330 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.
Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden.

6.2 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Bei sämtlichen Flurstücken handelt es sich bereits um Baugrundstücke. Der Bebauungsplan regelt nur die Nutzungsarten und Gestaltung neu. Vor diesem Hintergrund ergeben sich aus dem Bebauungsplan keinerlei negative Auswirkungen.
Durch Planzbindungen, Pflanzgebote und Dachbegrünungsfestsetzungen wird die Bebauung in Zukunft gegenüber dem bisher möglichen für die verschiedenen Schutzgüter Verbesserungen mit sich bringen.

Aktuell ist kein Neubauvorhaben bekannt. Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren müssen ggf. vertiefende faunistische Untersuchungen durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Hinweise dazu finden sich in der erstellten, artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 17.09.2018. Hierbei ist zu beachten, dass diese nur eine Momentaufnahme darstellt und sich die Situation vor Ort in ein paar Jahren ggf. verändert hat.

Im Bebauungsplan sind Altstandorte gekennzeichnet. Eine umgehende Sanierung ist nicht notwendig, bei Bauvorhaben muss jedoch ggf. verunreinigter Aushub fachgerecht entsorgt werden. Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind jedoch voraussichtlich nicht erheblich.

Die Flächen sind zum Teil bereits bebaut oder versiegelt. Die Grundwasserneubildung ist durch die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt. Der Bebauungsplan ermöglicht keine über das bestehende Baurecht hinausgehende Versiegelung. Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Die vorgesehene Dachbegrünung für Flach- und Pultdächer soll dazu beitragen.

Die in diesem Bereich nur leichte Schädigung von Flechten lässt auf eine geringe Luftbelastung schließen. Die Vorbelastung durch Immissionen entspricht einem gewöhnlichen, bebauten Innenbereich. Da durch die Planung keine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, sind auch keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten. Dasselbe gilt für das Schutzgut Klima.
Um die Luftreinhaltung und Reduzierung des Feinstaubs ist in Reutlingen zu unterstützen, wurde ein Verwendungsverbot erlassen.

Auf den bereits vorhandenen Lärm durch Straße und Schiene muss die Bebauung in Zukunft durch passive Lärmschutzmaßnahmen reagieren. Dies verbessert den Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit.

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt, aber wegen möglicherweise zu erwartender archäologischer Funde aus römischer Zeit, ist bei Bodenaushubarbeiten eine entsprechende Baubegleitung erforderlich.

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Zur Untersuchung der Betroffenheit geschützter Arten wurde vom Büro FaktorGrün, Rottweil, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt: „Aufgrund der Habitatstrukturen (nischenreicher Gebäudebestand, Hecken und Gehölze, unterschiedlich dichte Bodendeckung) sind im Untersuchungsgebiet neben weitverbreiteten und anpassungsfähigen Arten auch geschützte planungsrelevante Arten nicht auszuschließen.“ Deshalb müssen im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ggf. vertiefende faunistische Untersu-

chungen durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Hinweise dazu finden sich in der erstellten, artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung vom 17.09.2017. Hierbei ist zu beachten, dass diese nur eine Momentaufnahme darstellt und sich die Situation vor Ort in ein paar Jahren ggf. verändert hat. Eine saP wurde durchgeführt.

Um Verstöße gegen die Vorschriften des § 44 BNatSchG auszuschließen, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Wenn beispielsweise Bäume gefällt werden müssen, die Vögeln als Brutstätte dienen oder Gebäude abgebrochen werden, die Fledermäusen als Unterschlupf dienen, kann durch Nistkästen und Fledermausquartiere in der näheren Umgebung ein vorgezogener Ausgleich erfolgen.

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Durch insektenfreundliche und gerichtete Beleuchtung soll eine Störwirkung durch künstliches Licht vermieden werden.

### 6.5 Waldabstand

Die festgesetzten Baugrenzen im Bereich der Flurstücke 337/1, 2967/2 und 2967/18 orientieren sich in Richtung des nördlich gelegenen Stadtwaldes an den Bestandsgebäuden. Der gemäß § 4 Abs. 3 LBO vorzusehende Waldabstand von 30 m wird unterschritten. Eine von Seiten der Baurechtsbehörde zu erteilende Ausnahme vom Waldabstandsgebot kann mitgetragen werden, sofern eine gefahrenminimierende Waldbewirtschaftung im Waldabstandsbereich verbindlich umgesetzt wird. Da der Waldbestand, in dem die Maßnahmen durchzuführen sind, der Stadt Reutlingen gehört, ist eine dingliche Sicherung der gefahrenminimierenden Waldbewirtschaftung nicht erforderlich.
Im Übrigen quert nördlich des Plangebietes eine Erdgasversorgungsleitung der FairNetz GmbH die Waldfläche. Dieser Trassenbereich ist auf ca. 5 m Breite ohnehin weitgehend bestockungsfrei zu halten. Im Überlappungsbereich der 30-m-Waldabstandszone deckt sich somit diese Vorgabe mit der gefährdungsminimierenden Waldbewirtschaftung.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Bodenordnung

Die Flurstücke westlich des Ruderschlachtwegs befinden sich im Besitz der Stadt, das Flurstück 2967/1, auf dem sich eine Gaststätte befindet, ist derzeit im Erbbaurecht vergeben. Der Rest der Grundstücke befindet sich in privater Hand unterschiedlicher Eigentümer. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 7.2. Flächenbilanz

| | |
|---|---|
| Eingeschränktes Gewerbegebiet | 6.147 m² |
| Sondergebiet | 1.563 m² |
| Mischgebiet | 5.241 m² |
| Grünfläche | 1.889 m² |
| Verkehrsfläche | 490 m² |
| **Gesamt** | **15.330 m²** |

Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von gut 1,5 ha.

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der gewerbliche Teil konnte entsprechend der Zielsetzung Gewerbeflächen zu sichern, gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf ausgeweitet werden.
Der in Reutlingen grundsätzlich und in größerem Umfang vorhandene Gewerbeflächenbedarf wird auch an anderer Stelle im Stadtgebiet durch neue Bebauungsplanverfahren bedient. Der besondere Vorteil im vorliegenden Fall ist, dass der Bebauungsplan zusätzlich dem Schutz des Außenbereichs und der effizienten Nutzung bestehender Infrastrukturen dient.
Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und der baulichen Vorprägung würde eine Ausweitung der Wohnbaumöglichkeiten an der Jettenburger Straße zu Konflikten führen.

## 9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Jettenburger Straße/Ruderschlachtweg“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro FaktorGrün, Rottweil vom 17.09.2018
- Schalltechnische Untersuchung, Büro ISIS, Riedlingen vom April 2018

Dvorak