



17.05.2019

Begründung zum Bebauungsplan „Hohenstaufenstraße/Elchstraße“ Gemarkung Sickenhausen

Inhalt:

1. Anlass und Zweck der Planung.....	1
2. Lage und Geltungsbereich.....	1
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	2
4. Planungskonzeption.....	3
5. Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
6. Örtliche Bauvorschriften.....	11
7. Umweltbelange.....	12
8. Planverwirklichung.....	14
9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	15
10. Gutachten.....	15

1. Anlass und Zweck der Planung

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

2. Lage und Geltungsbereich

Das ca. 9.500 m² große Plangebiet umfasst die städtische Flurstücke 1342/5 teilweise, 1342/6, sowie die privaten Flurstücke 1471-1479 und 1471/1 Gemarkung Sickenhausen und befindet sich am östlichen Ortseingang an der Ecke Hohenstaufen- und Elchstraße. Es ist an zwei

Seiten durch öffentliche Straßen umschlossen. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an das vorhandene Wohngebiet „Auchtert“ an, welches überwiegend aus Einzel- und Doppelhäusern besteht.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Der östliche Bereich des Plangebietes stellt eine unbebaute, nach Norden stark abfallende Wiese mit geringem Baumbestand dar. Im Westen befinden sich vier Reihenhäuser, sowie die dazugehörigen Gärten. Am westlichen Gebietsrand verläuft der Eichhörnchenweg, welcher die Hohenstufenstraße mit dem Eichhörnchenspielplatz verbindet. In diesem Bereich befindet sich zudem eine Umspannstation der Fairnetz GmbH, welche erhalten werden soll.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für einen Großteil des Plangebiets besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die nördlichen und nordöstlichen Randbereiche des Plangebiets werden durch den Bebauungsplan „Auchtert“, in Kraft seit 12.11.1969 erfasst. Hierin sind ein allgemeines Wohngebiet, sowie ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Durch diesen soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

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

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

Der vorliegende Bebauungsplan „Hohenstufenstraße/Eichstraße“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 9.500 m². Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, unter Annahme der festgesetzten GRZ von 0,4, ca. 3.800 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m²) im Sinne des § 19 (2) BauNVO. Eine überschlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewendet werden.

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

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in vorliegendem Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als

vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (s. Kapitel 7).

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. Frühzeitige Beteiligungen wurden vom 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016, sowie erneut vom 20.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 durchgeführt.

4. Planungskonzeption

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

4.1 Konzeption und Vorgehen

Bei der Entwicklung der Entwurfsvarianten wurden die folgenden Kriterien berücksichtigt:

- Möglichkeit zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum mit einem Anteil entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen
- Schaffung von variablem Wohnraum und unterschiedlichen Wohntypologien für alle Bevölkerungsgruppen (z.B. Mehrgenerationenhaus, Alten-WG)
- Möglichkeit der parzellierten Veräußerung der Fläche - auch an Baugemeinschaften
- Möglichkeit zur Schaffung von Begegnungsräumen
- Einfügen in die Bestandsbebauung bei gleichzeitiger Erhöhung der Bebauungsdichte
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bestandsbebauung durch Verschattung
- Entwurfsvarianten mit unterschiedlichen Bebauungsdichten
- Hohe Freiraum- und Aufenthaltsqualität
- Städtebauliche Betonung des Ortseingangs
- Klimaangepasste, ökologische und energieeffiziente Bauweise
- Wirtschaftliche Erschließung bei guter Durchwegung

Nach Erstellung von drei städtebauliche Entwurfsvarianten durch das Büro Wick+Partner unter Begleitung des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung Reutlingen wurde dem Bezirksgemeinderat Sickenhausen die Planung zur Beratung vorgestellt. Für die Beurteilung der Entwurfsvarianten waren neben der Berücksichtigung der oben genannten Planungskriterien besonders die Vermeidung von Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung durch Verschattung, die Erschließung und die Freiflächen im Gebiet, die Möglichkeit der parzellierten Veräußerung und die Unterbringung von PKWs in Tiefgaragen wichtige Merkmale. Das Gremium folgte der Empfehlung des Fachamtes, die Entwurfsvariante C als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren heranzuziehen.

Die geplanten Gebäudetypologien im Plangebiet reichen von Mehrfamilienhäusern, evtl. auch in Bauherrengemeinschaften, sozialem Wohnungsbau, klassischem Mietwohnungsbau bis hin zu individuellen Einfamilienhäusern. Für die Fläche im derzeit noch städtischen Eigentum sollen entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen 25% der Wohneinheiten zu Konditionen des freien Grundstückmarktes veräußert werden. 75% der Wohneinheiten werden in einem flexiblen Mix aus preiswertem Wohneigentum, preiswerten Mietwohnungen und mindestens

30% öffentlich geförderten Mietwohnungen entsprechend des Landeswohnungsbauförderungsprogramms (VwV-Wohnungsbau BW 2017) umgesetzt.

4.2 Städtebauliches Konzept

4.2.1 Planungsidee

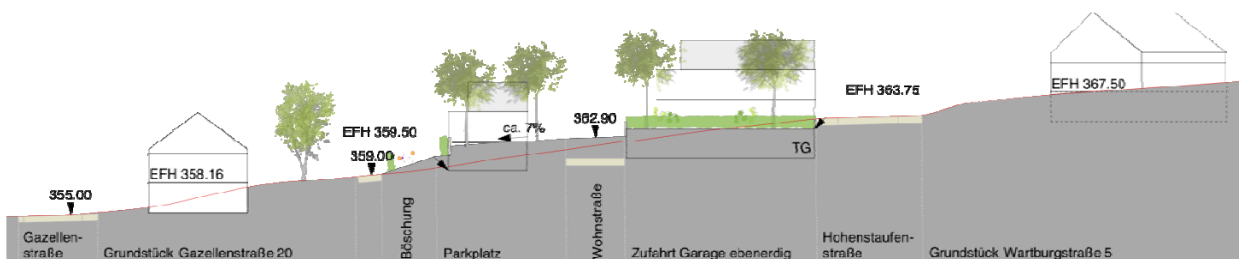
Das Leitbild des städtebaulichen Konzepts ist zum einen die Stärkung des Wohnstandortes Reutlingen. Als Reaktion auf eine anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum und zunehmender Flächenknappheit sollen auf ca. einem Hektar Wohnungen für eine breite Bevölkerungsschicht entstehen. Zum anderen soll das Ortsbild durch die Bebauung der derzeit als Grünland genutzten Fläche gestärkt und eine Inanspruchnahme hochwertiger Flächen im Außenbereich vermieden werden. Die Planung folgt daher dem Leitgedanken der flächensparenden und bodenschonenden Innenentwicklung. Daneben gilt es ein Wohngebiet zu entwickeln, welches sowohl die Struktur der umliegenden Bebauung berücksichtigt, als auch die besondere Lage am Ortseingang hervorhebt. Eine Fußwegeverbindung von der Eichstraße zum Eichhörnchenspielplatz gewährleistet eine gute Durchwegung. Westlich grenzen die privaten Gärten der Bestandsbebauung an.

4.2.2 Bebauungsstruktur

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat sich nachfolgende Variante als Vorzugsvariante herauskristallisiert:



Städtebauliche Vorzugsvariante, ohne festen Maßstab
Ergebnis mehrerer Entwurfsvarianten



Querschnitt, ohne festen Maßstab
höhengestaffelte Bebauung

Die geprüften alternativen Planungsvarianten hatten jeweils Nachteile im Hinblick auf das Verhältnis von Wohnraum und beanspruchter Fläche, der Verschattung der angrenzenden Bebauung oder der Gestaltung des Ortseingangs und wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Stärken der jeweiligen Planungsalternativen wurden bestmöglich im Zielkonzept verankert. Im Kreuzungsbereich der Hohenstufen- und Elchstraße sollen drei Mehrfamilienhäuser den neuen, dem Standort angemessenen Ortseingang definieren. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein hochwertiger, ruhiger Innenbereich entsteht, welcher zur nachbarschaftlichen Begegnung einlädt. Die Gebäude liegen am tiefsten Punkt des Plangebiets. In Kombination mit einem angemessenen Abstand zur Bestandsbebauung können dadurch negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verlauf der Hohenstufenstraße sind ebenfalls Mehrfamilienhäuser vorgesehen, welche durch eine gestaffelte Anordnung ein aufgelockertes Straßenbild erzeugen. Die Gebäude sind senkrecht zur Straße mit großzügigen Ost- bzw. Westgärten ausgerichtet. Durch diese Gebäudeausrichtung wird ein breiter Schattenwurf im nördlichen Bereich vermieden.

Im rückwärtigen nördlichen Bereich sind Einfamilienhäuser als Einzel- Doppel und Reihenhäuser vorgesehen. Dadurch wird ein harmonischer Übergang mit angemessener Dichte zur angrenzenden Bestandsbebauung geschaffen. Die Reihen- und Doppelhäuser sind so positioniert, dass Sie zwischen den Bestandsgebäuden im Norden liegen, wodurch negative Verschattungseffekte vermieden werden und ein aufgelockertes Bild entsteht. Der Standort des Parkplatzes wurde abweichend von der städtebaulichen Vorzugsvariante mit dem östlichen freistehenden Einfamilienhaus getauscht. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten macht es mehr Sinn den Parkplatz im Übergangsbereich zwischen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern zu positionieren. Der Abstand des östlichen Einfamilienhauses zur Nachbargrenze war relativ gering, die Situation wird durch die Verschiebung aufgelockert und verbessert. Zudem bietet der Stand des Parkplatzes die Möglichkeit einer Entwässerung über die Elchstraße. Daraus ergibt sich nachfolgendes städtebauliches Zielkonzept:



Städtebauliches Zielkonzept, ohne festen Maßstab
Weiterentwicklung der Städtebaulichen Vorzugsvariante

Die Höhenlage der Bebauung orientiert sich am natürlichen Gelände. Die Gebäude sind daher zum einen im Verlauf der Hohenstufenstraße und zum anderen nach Norden hin gestaffelt.

Mit Hilfe eines 3-D Modells wurde der Schattenwurf der geplanten Bebauung geprüft. Eine übermäßige Verschattung der angrenzenden Bestandsgebäude kann nach den Ergebnissen

dieser Untersuchung ausgeschlossen werden. Der Schattenwurf unterliegt tages- und jahreszeitlich bedingten Schwankungen, insgesamt entspricht er den Verhältnissen der angrenzenden Bebauung. Um dies zu sicherzustellen sind die Festsetzungen zur Gebäudehöhe auf die Annahmen des 3-D Modells angepasst.

4.2.3 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Im westlichen Bereich sieht das städtebauliche Konzept eine Ringerschließung von der Hohenstauferstraße vor, welche im Einrichtungsverkehr organisiert wird, um das Verkehrrisiko im Ausfahrtsbereich zu reduzieren. Die Straße soll als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden; sie ermöglicht dadurch die nachbarschaftliche Begegnung. Wird das Plangebiet an einen Investor veräußert, so ist die zentrale Verkehrsfläche durch diesen zu realisieren und verbleibt in dessen Besitz. Im Falle der einzelnen Parzellierung und Veräußerung, muss die Verkehrsfläche im Vorfeld durch die Stadt Reutlingen hergestellt werden.

Um die Freiflächen zu schützen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen, sieht das Konzept vor, den ruhenden Verkehr der Mehrfamilienhäuser in Tiefgaragen zu organisieren. Durch den Nordhang können diese weitestgehend ebenerdig befahren und das Gelände so sinnvoll überbrückt werden. Es entstehen zudem großflächige, geschützte Freibereiche. Den Einfamilienhäusern sind jeweils zwei Pkw-Abstellmöglichkeiten in Form von Stellplätzen, Carports oder Garagen zugeordnet. Besucher können den zentral gelegenen, begrünten Parkplatz nutzen. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Fußweg gewährleistet die Verbindung von der Elchstraße zum Eichhörnchenspielplatz.

Das Plangebiet ist zudem gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Haltestelle „Auchtert“ grenzt direkt ans Plangebiet an.

Technische Infrastruktur

Die Fläche des Plangebiets ist aufgrund der direkten Anbindung an die Hohenstauferstraße technisch weitgehend erschlossen. Das Baugebiet kann durch einen Investor realisiert oder einzeln veräußert werden. Die Anpassungen bzw. Ergänzungen des Erschließungssystems werden in Abstimmung mit den Versorgungsträgern geplant und mit der Bauausführung realisiert. Innerhalb des Plangebiets können die Baugrundstücke über Hausanschlüsse an neue Leitungstrassen in der Ringerschließung angeschlossen werden.

Im Hinblick auf die öffentliche Wasserversorgung ist die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Versorgungsnetzes ausreichend. Gleiches gilt für die Entsorgung des häuslichen Abwassers. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an die bestehende Leitungsinfrastruktur kann über die Hohenstauferstraße bzw. die Elchstraße im Osten erfolgen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach den Ergebnissen des Bodengutachtens aufgrund der Zusammensetzung des Untergrundes nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Regenwasser muss daher ebenfalls an den Mischwasserkanal angebunden werden. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Begrünung von Tiefgaragen, zur Fassadenbegrünung, sowie zur baulichen Ausführung von befestigten Flächen tragen einen hohen Teil zur Regenrückhaltung bei Starkregenereignissen bei. Bei Starkregenereignissen werden Oberflächenwasser aus der Hohenstauferstraße und aus der internen Erschließung des Gebietes erwartet. Zum Schutz der Gebäude sollen Verkehrsflächen in der Erschließungsplanung so geplant werden, dass das anfallende Oberflächenwasser (auch aus Starkregen) unschädlich für die Bebauung in den Taltiefpunkt abgeführt wird.

4.2.4 Freiraum

Die innere Durchgrünung des Neubaugebiets wird durch verschiedene Festsetzungen, wie dem Maß der baulichen Nutzung oder den Pflanzgeboten, gewährleistet. Ein Mindestanteil an Gehölzen sorgt für eine horizontale und vertikale Strukturierung des Gebiets. Die Festsetzung

zur Verwendung landschaftsgerechter Laubbäume sichert auch innerhalb der Siedlungsfläche Lebensraumangebote für heimische Tierarten. Weitere grünplanerische Bausteine zur Vermeidung baubedingter negativer Effekte insbesondere auf das Klima und den Wasserhaushalt bilden die festgesetzte Tiefgaragen- und Dachbegrünung, deren Gras- und Krautfluren zudem als Sekundärbiotope für Tiere und Pflanzen fungieren.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bebaubaren Flächen nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es findet eine Untergliederung in zwei Teilbereiche statt, die auf differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (5) BauNVO beruht. Hinsichtlich der Nutzungsart gelten die Festsetzungen für das gesamte Baugebiet.

Der Gebietscharakter, auch der näheren Umgebung, soll erhalten bleiben. Die Art der umgebenden Bebauung stellt sich als typisches aufgelockert bebautes allgemeines Wohngebiet dar. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung her in die umgebende Bebauung ein.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher im Stadtzentrum zu verorten sind. Die Notwendigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird an dieser Stelle, in Anbetracht der Lage in der Gesamtstadt Reutlingen, nicht gesehen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Da die beiden Nutzungen nicht der baulichen Struktur des wohnlich genutzten Bereichs entsprechen und zudem einen hohen Störgrad aufweisen, der mit dem Schutzanspruch des Wohngebietes nicht vereinbar ist, werden diese generell ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe (GH)) bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

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

Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze, Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Teilbereich WA1 bis zu einer GRZ von 0,8 (gem. § 19 (4) BauNVO) wird zugelassen, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen, wie Fahrrad- und Müllabstellflächen vor Ort in Tiefgaragen zu organisieren und somit die oberirdische Aufenthaltsqualität im Gebiet durch unversiegelte Bereiche zu steigern. Durch den erhöhten Anteil an begrünten Freiflächen werden die lokalklimatischen Bedingungen verbessert. Mit der Möglichkeit der Überschreitung bei der Grundflächenzahl wird auch dem sehr steilen und äußerst schwierig zu erschließenden Hanggelände Rechnung getragen.

Die qualitätsvolle Verdichtung innerhalb der Siedlungsfläche spart neuen Flächenverbrauch im Außenbereich und entspricht somit den Vorgaben des flächensparenden Bauens. Nachteilige

Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitungen nicht beeinträchtigt. Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandene topographische Situation ist geprägt durch die starke Hanglage in Richtung Nordost mit einer Höhendifferenz von ca. 18,5 Metern.

Die zukünftigen Gebäudehöhen haben einen entscheidenden Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. Daher ist die Festsetzung der absoluten Höhenangaben, bezogen auf Normalnull (NN, als Höchstmaß) zwingend erforderlich, um negative Auswirkungen in Form von erheblicher Verschattung der Nachbarbebauung zu vermeiden und gleichzeitig das gewünschte städtebauliche und gestalterische Erscheinungsbild zu erreichen und zu sichern.

Die maximalen Gebäudehöhen werden als absolute Maße bezogen auf NN-Höhe festgesetzt. Damit ist die Ebene Normalnull unterer Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist aus dem städtebaulichen Zielkonzept abgeleitet. Dieses wurde mittels 3D-Modell auf die Verschattung hin geprüft. Die Festsetzungen sind daher im nördlichen Bereich eng an diesem Modell angelehnt. Das Modell legt eine Geschosshöhe von 3 m bzw. Gebäudehöhen von 9,0 m zugrunde. Da die Attika den oberen Bezugspunkt bildet, werden zu diesen 9,0 m zusätzlich 0,5 m Spielraum eingeräumt, wodurch keine zusätzliche negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Im südlichen Bereich wird aufgrund des größeren Abstands zur Bestandsbebauung ein Spielraum von 1,0 m eingeräumt.

Im Kreuzungsbereich Hohenstaufenstraße/Elchstraße wird eine maximale Gebäudehöhe von 365,5 m festgesetzt. Sie liegt damit ca. 10 m über dem Straßenniveau von 355,0 m und ermöglicht eine Bebauung drei Geschossen und einem kleine Sockel.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 0,5 m wird zugelassen, da insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien erwünscht ist und durch die Überschreitung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die obersten Geschosse müssen als Nicht-Vollgeschosse (sogenannte Staffelgeschosse) realisiert werden. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die Bebauung in einem verträglichen Maße in die Umgebung einfügt.

5.3 **Bauweise**

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird eine offene Bauweise mit Grenzabstand festgesetzt. Das im Vorfeld ausgearbeitete städtebauliche Konzept sieht zur ansprechenden aufgelockerten Gestaltung entlang der Hohenstaufenstraße einen Versatz zwischen den Gebäuden entlang der Hohenstaufenstraße vor. Dieser Grundgedanke wird im Bebauungsplan durch die überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Für die Reihenhäuser wird zum Teil eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die Gebäude teilweise direkt oder unmittelbar an der Straße bzw. Nachbargrundstücken angeordnet sind.

Im nördlichen Bereich sollen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden. Im Kreuzungsbereich Hohenstaufen-/Elchstraße, sowie im weiteren Verlauf der Hohenstaufenstraße ist die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen, die im Regelfall mehrere geplante Baugrundstücke überdecken („Baufenster“).

Sie sind im nördlichen Bereich eng am städtebaulichen Konzept orientiert, um negative Auswirkungen in Form einer übermäßigen Verschattung auszuschließen. Im restlichen Plangebiet sind die Baufenster gegenüber dem städtebaulichen Konzept etwas größer ausgelegt, um dem Bauherren einen gewissen Spielraum bezüglich der Gebäudepositionierung und Ausgestaltung einzuräumen und somit einen möglichst breiten Interessentenkreis anzusprechen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise schränken die sich durch die Baugrenzen ergebende Gestaltungsfreiheit unter städtebaulichen Gesichtspunkten ein und begrenzen sie auf das gewünschte Maß, das sich an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept orientiert.

5.5 Verkehrsflächen

Die zentrale Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um hier eine risikoarme nachbarschaftliche Begegnung zu ermöglichen. Ein zentral gelegener Parkplatz bietet Besuchern ausreichende Parkmöglichkeiten. Der im Norden verlaufende Fußweg steht jedermann als attraktive Verbindung von der Elchstraße und der zentralen Erschließung zum Eichhörnchenspielplatz zur Verfügung. Zusätzlich wird über ein Geh- und Fahrrecht recht im Bereich des Parkplatzes die Verbindung zur zentralen Erschließungsstraße gesichert. Aufgrund der Geländesituation ist hier eine Treppenanlage erforderlich, weshalb ein Anschluss für Fahrräder an dieser Stelle ungeeignet ist.

5.6 Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen

Ziel des Bebauungsplans ist es die erforderlichen Stellplätze zu einem großen Teil in Tiefgaragen zu realisieren. Dadurch werden die oberirdischen Bereiche geschützt und das steile Gelände sinnvoll ausgenutzt. Im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser sind zusätzliche Flächen für Stellplätze und Carports vorgesehen, welche die Herstellung von zwei Stellplätzen pro Einheit ermöglichen.

Um eine geordnete Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und die Freibereiche zu schützen, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen auf die Baufenster und die eigens dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Garagen sind entlang des Straßenraumes nicht erwünscht und daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Stellplätze der Reihen- und Doppelhäuser als zusammenhängende Anlage entlang der Südseite der Doppelhäuser zu organisieren. Da die Belichtung des Gebäudes von der Westseite erfolgt und die Südseite als Brandwand ausgebildet werden muss, wird die Herstellung der Carports an dieser Stelle ausdrücklich begrüßt. Die Planung ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar, weshalb an dieser Stelle - falls erforderlich - eine Ausnahme im Baugenehmigungsverfahren aus bauplanungsrechtlicher Sicht erteilt werden kann.

Für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen wurden im Sinne einer ökologisch orientierten Planung darüber hinaus grünordnerische Festsetzungen - wie dem Mindestmaß der Dachbegrünung oder der Ausgestaltung der befestigten Freiflächen - getroffen. Diese werden unter Kapitel 5.9 nochmals separat behandelt.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebiets sind mehrere Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten belegt. Ein Geh- und Fahrrecht im Bereich der zentralen Verkehrsfläche stellt den öffentlichen Charakter der Straße sicher, sollte die Straße als Privatstraße errichtet werden. Die Erschließung der rückwärtigen Doppel- und Reihenhäuser wird durch die eingetragenen

Rechte gewährleistet und der im Norden verlaufende Fußweg über das entsprechende Recht mit der Elchstraße verbunden.

Im Bereich der Hohenstauferstraße 45-51 wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechts die bestehende Situation planungsrechtlich gesichert.

5.8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

Bei der Schaffung eines neuen Wohngebiets sind gesunde Verhältnisse sicherzustellen. Daher werden im Anschluss an die originär städtebaulichen Planinhalte die Geräuschverhältnisse im Plangebiet beschrieben und beurteilt. Zu diesem Zweck hat die soundplan GmbH eine Schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 24.01.2018 durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet. Die folgenden Schallquellen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt:

- Hohenstauferstraße
- Elchstraße
- Bundesstraße 464
- Kreisstraße 6720

Für die Berechnung der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr wurden Prognosewerte für das Jahr 2030 zugrunde gelegt. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ liefert hierbei Orientierungswerte für die Abwägung. Sie stellen hierbei ein städtebauliches Qualitätsziel dar; sie sind nicht als Schwellenwert für gesundheitliche Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Überschreitung ist bei sachgerechter Begründung und Abwägung zulässig. Neben der DIN 18005 dient die 16. BImSchV als technisches Regelwerk, welches bei der Beurteilung von Verkehrslärm heranziehbar ist. Für Wohnnutzung wird der maßgebliche Außenlärmpegel wie folgt gebildet: Der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum wird um 10 dB erhöht. Wir erhalten einen „Quasi-Tag-Wert“. Der „Quasi-Tag-Wert“ + 3 dB ergibt den maßgeblichen Außenlärmpegel.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen: durch die unmittelbar angrenzende Hohenstauferstraße kommt es zu deutlichen Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55/45 dB(A)) und die Grenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A)) werden überschritten. Hierbei ist zu beachten, dass die Eigenabschirmung durch die Bebauung nicht berücksichtigt wurde, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzuschätzen ist, wann und wie welche Baufenster bebaut werden. Die Ergebnisse sind daher als „worst-case“ zu betrachten, im nördlichen Bereich werden die tatsächlichen Immissionswerte - bei Realisierung des Zielkonzepts - durch Abschirmung der Bebauung entlang der Hohenstauferstraße geringer ausfallen.

Um einen ausreichenden Schallschutz in den Gebäuden sicherzustellen, werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Bemessung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile richtet sich nach den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen. Für die Fassaden der geplanten Bebauung müssen die möglichen Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche III bis V entsprechend Eintrag in der Planzeichnung und Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten.

Aufgrund der vorliegenden Geräuschbelastung ist für schutzbedürftige Räume – insbesondere Wohn- und Schlafräume – in den am stärksten betroffenen Bereichen (LPB IV und V) der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel einzuhalten.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Es wurde zudem geprüft, ob die Errichtung einer Lärmschutzwand, welche wirtschaftlich und städtebaulich vertretbar ist, sinnvoll wäre. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass diese aufgrund der topographischen Situation lediglich für Teile des Erdgeschosses und der Außenbereiche eine gewisse Verbesserung erzielen würde, da der Lärm aus dem höher gelegenen Bereich der Hohenstauferstraße nicht abgeschirmt wird. Die Errichtung von lärmindernden Bauteilen zwischen den Gebäuden, welche gleichzeitig als Sichtschutz dienen können, wie geschlossene Holz- oder Glaselemente, wird daher als Empfehlung an den Bauherren ausgesprochen, jedoch nicht zwingend vorausgesetzt.

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung, der ausreichenden Durchgrünung und damit der Steigerung der Freiraumqualität im Gebiet. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen, sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen minimiert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Maßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

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

Die Festsetzung eines Mindestmaßes bei der Erdüberdeckung von Tiefgaragen, sowie der Dachbegrünung gewährleistet nicht nur eine ordnungsgemäße Begrünung und die Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet, sondern auch ein gestalterisch hohes Mindestmaß, welches über das technische Minimum hinausgeht.

Die Installation von Fassadenbegrünungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist gewünscht und wird durch Festsetzung vorausgesetzt. Sie ist nicht nur gestalterisch sehr ansprechend und abwechslungsreich, sie fungiert gleichzeitig auch als Wärmedämmung und verringert den Wärmeverlust in den Wintermonaten. In heißen Sommertagen wird durch Verdunstung, sowie Absorption und Reflexion der Sonnenstrahlen im Blattwerk eine Kühlwirkung erzeugt und die Fassade vor Sonneneinstrahlung und Schlagregen geschützt. Zudem wird die Reflexion des Verkehrslärms durch die Hohenstauferstraße an und zwischen den Gebäuden durch die Fassadenbegrünung gegenüber einer rauen Oberfläche reduziert.

6. 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 Vorgaben zur Ausgestaltung von Stützmauern gewährleistet zum einen, dass entlang des Fußwegs keine überdimensional hohe Wand entsteht, welche das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen würde. Die Begrünung der Stützmauer wertet diese zum anderen optisch auf und trägt zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern bzw. flach geneigte Dächer mit bis zu 10 Grad Dachneigung zulässig. Flachdächer entsprechen einer modernen Bauweise und sind für den Standort am Ortseingang sinnvoll. Satteldächer wären zudem deutlich höher und hätten dadurch negative Auswirkungen auf die tieferliegenden Grundstücke zur Folge. Auf Flachdächern ist zudem die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen möglich und gewünscht.

Im Plangebiet sind aufgrund der Hanglage einige Stützmauern und Böschungen auszubilden. Die Vorgaben zur Gestaltung der Böschungen trägt ebenfalls Steigerung der Freiraumqualität bei und wirkt der Gefahr von Erosion entgegen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen stellen sicher, dass keine zusätzlichen unverhältnismäßig hohen Wände ausgebildet werden, welche einen negativen Einfluss auf tieferliegende Grundstücke hätten.

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

7. Umweltbelange

7.1. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf betroffene Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Grundlage für die Bestandserfassung und -bewertung sind insbesondere Erhebungen im Untersuchungsgebiet, sowie verschiedenen Fachgutachten. Die Ergebnisse sind einerseits zusammenfassend in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben, andererseits in den beigefügten Gutachten ausführlich dargelegt.

Nach derzeitigem Planungsstand wurden alle erforderlichen Grundlagen und Informationen in die Untersuchung eingestellt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

Schutzgut Boden

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

Die ehemalige Hausmülldeponie ist als Altablagerung mit der Nummer 01841 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bei einer Nutzungsänderung ist eine Neubewertung erforderlich. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und wird an den Bauräger weitergegeben. Im Vorfeld der Baumaßnahme ist im Rahmen der Einzelgutachten für die Gebäude eine entsprechende Untersuchung in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes erschwert. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an die bestehende Leitungsinfrastruktur kann über die Hohenstufenstraße bzw. die Elchstraße im Osten erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird durch grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Dach- Tiefgaragen- und Fassadenbegrünungen zurückgehalten.

Schutzgut Luft und Klima

Prägend für die lokalklimatischen Verhältnisse in Reutlingen sind die großen Höhenunterschiede und die differenzierten topographischen Situationen. Aufgrund der geringen Größe des Stadtteils und dem generellen Vorhandensein größerer Freiflächen zwischen den bebauten Bereichen, sowie deren z.T. hohem Grünanteil bildet sich hier kein ausgeprägter Wärmeineffekt aus. Da der Stadtteil sich generell in einer topographisch flachen Höhenlage befindet, liegt er nicht im Fließweg bzw. ist nicht Ziel relevanter Kaltluftströme.

Die mit der Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer und Tiefgärten minimiert werden. Die Regenwasserrückhaltung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert. Durch die Installation von Fassadenbegrünungen werden die lokalklimatischen Bedingungen weiter verbessert.

Schutzgebiete und Biotop

Hierbei sind vor allem folgende Gebiete unter Beachtung von Art und Umfang des Schutzes zu beachten:

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) gemäß BNatSchG oder europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß BNatSchG, soweit nicht zuvor erfasst,
- Nationalparke gemäß BNatSchG, soweit nicht eingangs erfasst,
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß BNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotop gemäß BNatSchG,
- Wasserschutzgebiete gemäß WHG

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG liegen nicht vor. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung führte zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nur im Westteil Siedlungsarten der Gruppe der Vögel möglich sind (Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel). In der dörflichen Umgebung sind weitere Siedlungsarten zu erwarten. Das Gebiet selbst besitzt keine besondere Bedeutung als Nahrungsgebiet für Vögel. Bodenbrüter im Grünland sind ausgeschlossen, daher ist der Oberbodenabtrag im Frühjahr und Sommer möglich.

- Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober – Ende Februar)
- Pflanzbindung für die Bäume am westlichen Gebietsrand

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

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die zu erhaltenden Gehölze sind durch Pflanzbindung zeichnerisch festgesetzt. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, sowie das Verbot, Gehölze im Zeitraum vom 1. März bis 29. November zu roden wird hingewiesen.

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

Schutzgut Ortsbild

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

Die angepasste Höhenentwicklung an die umgebende Bebauung wirkt jedoch einer störenden Konzentration der Gebäude entgegen und gewährleistet die Integration der neuen Bebauung. Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da die Bebauung das bestehende Wohngebiet ergänzt und eine ungenutzte Bebauungslücke hierdurch geschlossen wird.

Schutzgut 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.

Bezüglich der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit Hilfe von passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden. Die detaillierten Ausführungen können Kapitel 5.9 entnommen werden. Durch die geplante Bebauung wird die Lärmbelastung der nördlich angrenzenden Anwohner durch die Abschirmung der Gebäude reduziert.

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen und Fassaden,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen.

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 zu erwarten sind. Die Auswirkungen durch die neue Versiegelung des Bodens werden durch die zuvor benannten ökologischen Festsetzungen weitgehend ausgeglichen und sind im Rahmen der Neuerschließung eines Wohngebiets nicht zu vermeiden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

8. Planverwirklichung

8.1. Bodenordnung

Der für einen Neubebauung vorgesehen Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt Reutlingen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Fläche kann parzelliert veräußert werden.

8.2. Flächenbilanz

In der folgenden Übersicht sind die Kennzahlen nach Flächenkategorien gegliedert. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 9.555 m².

Allgemeines Wohngebiet	7.295 m ²
Verkehrsfläche	1.970 m ²
öffentliche Grünflächen	209 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	81 m ²

9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Durch die bereits bestehende Erschließung, kann mit geringem Aufwand eine neue Wohnbaufläche erschlossen werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Büro Wick+Partner verschiedene Planungsvarianten untersucht. Die geprüften alternativen Planungsvarianten hatten jedoch jeweils Nachteile im Hinblick auf das Verhältnis von Wohnraum und beanspruchter Fläche, der Verschattung der angrenzenden Bebauung oder der Gestaltung des Ortseingangs und wurden daher nicht weiterverfolgt. Die Stärken der jeweiligen Planungsalternativen wurden bestmöglich im Zielkonzept verankert.

Eine Nutzung brachliegender innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im unbebauten und ökologisch höherwertigen Außenbereich.

Durch das Angebot von attraktivem Wohnraum im Stadtbezirk Sickenhausen, mit guter ÖPNV-Anbindung, hilft das Projekt im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.

Das Projekt stellt einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar. Es dient neben dem Schutz des Außenbereichs auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen und dem Erreichen der Ziele der Wohnungspolitik Reutlingen.

10. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Hohenstauferstraße/Elchstraße“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bebauungsplan „Hohenstauferstraße/Elchstraße“ vom 08.11.2016, erstellt durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung.
- Baugrundgutachten für die geplante Wohnbebauung an der Hohenstauferstraße erstellt durch das Büro für angewandte Geowissenschaften im Auftrag der GWG-Wohnungsbaugesellschaft vom 18.06.2014.
- Schalltechnische Untersuchung vom 24.01.2018 erstellt durch das Büro soundplan.
- Schalltechnische Stellungnahme vom 02.04.2019 erstellt durch das Büro soundplan.

gez.

Dvorak