

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, berichtigt Seite 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 letzte berücksichtigte Änderung: § 39 geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186)

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

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

1.1.1 Sondergebiet Hotel und Mobilitätsstation (SO_{Hotel / MSt}) gem. § 11 BauNVO

Gemäß § 11 (2) BauNVO wird die Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung wie folgt festgelegt:

Hotel:

- Betriebe für die Fremdenbeherbergung für ständig wechselnde Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt, mit betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Verwaltung, Wellness-/Fitnessbereich, Konferenzräume und ähnlichem)
 - Schank- und Speisewirtschaften
- Die Hotelnutzung muss überwiegen.

Mobilitätsstation:

- Fahrradabstellanlagen mit betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Werkstatt, Fahrradverleih, Verwaltung und ähnlichem)
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandel
- Geschäfts-/ Bürogebäude

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 - 21 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante Attika als Höhe ü.NN nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist als Höchstgrenze nach Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 und 2a BauGB i. V. m. § 22 und § 23 BauNVO)

1.3.1 Zulässig ist eine abweichende Bauweise. Bei der abweichenden Bauweise sind nach § 22 (4) BauNVO Gebäude im Sinne der offenen Bauweise zulässig. An den Grundstücksgrenzen innerhalb des Baufensters sind im Sinne der geschlossenen Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

1.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Eintrag in der Planzeichnung durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit Ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO)
Nebenanlagen und Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.4.1 Stellplätze
Im Sondergebiet sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 1.5 Verkehrsflächen – Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BauGB)
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche, besteht zum Areal ein Aus- und Einfahrtsverbot. Im Bereich der zulässigen Ein- und Ausfahrt ist zwischen der geplanten Schrankenanlage und der Grundstücksgrenze eine Aufstellfläche für Kraftfahrzeuge von mindestens 5 m vorzusehen.
- 1.6 Versorgungsflächen (§ 9 (1) 12 BauGB)
Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche (Ev) ist zur Errichtung einer Trafostation zur Versorgung des Hotels und der Mobilitätsstation vorgesehen.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Artenschutzmaßnahmen
Vogelschlag:
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen und zur Definition von dazu notwendigen Maßnahmen ist im Rahmen der weiteren Bauplanung eine ökologische Bauberatung durch den Vorhabenträger in Anspruch zu nehmen und zu beauftragen.
- Beleuchtungsanlagen:
Bei der Außenbeleuchtung ist auf insektenfreundliche Leuchtmittel zu achten.
- Bauzeitenbeschränkung:
Die Rodung von Gehölzen ist lediglich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle ist die Rodung auch im Zeitraum März bis September möglich, sofern keine Brutvögel betroffen sind.
- Reptilien:
Im Rahmen der Kartierungen wurden keine Nachweise von Reptilien erbracht. Die Habitategung im Plangebiet ist jedoch gegeben und Reptilienvorkommen sind, wie auch im Gutachten wiedergegeben, entlang der Bahnstrecke im Stadtgebiet nachgewiesen. Um Verzögerungen durch (einwandernde) Reptilien beim Bau zu vermeiden, wird empfohlen, die Eingriffsfläche entlang der Bahnlinie zwischen Oktober und Februar zu roden, die Ruderalvegetation und sonstige Versteckstrukturen zu entfernen und im Frühling vor der Baumaßnahme – nach Ausschluss von Reptilien im Baufeld – einen Reptilienschutzzaun aufzustellen.
- 1.7.2 Bodenschutz
Im Zuge der Aushubarbeiten wird eine gutachterliche Begleitung empfohlen, um die einzelnen Horizonte vor Ort zu erkennen und ggf. separieren zu können.
- 1.7.3 Gewässer- und Grundwasserschutz
Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- 1.7.4 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege und weitere geeignete Flächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.
Die definierten Maßnahmen sind entsprechend umzusetzen.
- 1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

1.8.1 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Leitungsrecht (lr), jeweils 5 m zu beiden Seiten von der Kanalachse aus, zugunsten der Stadt Reutlingen zu belasten. In der Fläche des Leitungsrechts ist daher jede Überbauung, Auffüllung über 1 m oder Baumpflanzungen nicht zulässig. Das Betreten des Grundstücks ist den Beauftragten der Stadt jederzeit zu erlauben. Bei der Durchführung möglicher Baumaßnahmen ist der bauliche Zustand (u. a. Belastungen durch Baumaschinen etc.) der Kanalisation zu berücksichtigen.

1.8.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (gr 1, fr) zugunsten der Öffentlichkeit und der Deutschen Bahn AG zu belasten.

1.8.3 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche ist mit einem Gehrecht (gr 2) zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

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 IV bis V einhalten:

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des Hotelgebäudes sind die Außenbauteile nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07 entsprechend den in den Anlagen 24 und 25 in der gutachterlichen Stellungnahme dokumentierten und im Bebauungsplan festgelegten Lärmpegelbereichen auszuführen.

Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des Hotelgebäudes, vor deren Fenster die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. die zugehörigen Maximalpegel überschritten werden, sind diese offenbar geplante Fenster ohne Fenstergriff einzubauen. Damit sind diese Fenster für den Hotelgast nicht offenbar und stellen daher keine Immissionsorte nach TA Lärm dar.

Aufgrund der vorliegenden Geräuschbelastung ist für schutzbedürftige Räume – insbesondere Aufenthaltsräume – der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel einzuhalten. Diese Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).

1.10 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.10.1 Pflanzgebot 1 - Einzelbäume

An den in der Planzeichnung eingezeichneten Standorten sind standortgerechte großkronige Laubbäume (ausgeschlossene Arten siehe 4.6) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Verschiebung des Standorts, bei Beibehaltung der Anzahl der Bäume, ist im Platzbereich zulässig.

Errichtung eines durchwurzelbaren Volumens von 12 m³ aus Baumsubstrat je Baum sowie die Sicherstellung einer automatischen Baumbewässerung mit Anschluss an das Netz der Trinkwasserversorgung.

1.10.2 Pflanzgebot 2 - Dachbegrünung

Die Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Für den Fahrradurm und technische Aufbauten auf dem Hotel innerhalb der Einhausung können Ausnahmen zugelassen werden.

Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Bei der Begrünung sind auch Flächenanteile mit offenen, sandigen Kiesflächen zur Selbstbegrünung neben den extensiv begrüneten Flächen einzuplanen.

Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

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

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

- 2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper
Dachform nach Eintrag in der Planzeichnung.
Solarthermische oder photovoltaische Anlagen sind auf allen Dachflächen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Sämtliche Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen und Blendungen sind auszuschließen.

Werbeanlagen am Hotelgebäude dürfen je Fassadenseite eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

3. Kennzeichnung

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)

In der HISTE (Flächendeckende Historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen) ist die nachfolgende aufgeführte und in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche als Altlastenstandort aufgeführt:

Die komplette Fläche wird im Altlastenkataster mit der Objektnr. 1817 mit der Einstufung A geführt. Die Einstufung A (Ausscheiden) bedeutet, dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen.

Auf einer kleinen Teilfläche im Südwesten von Flst. 584/9 (Altlastenverdachtsfläche 02014) kann bei Erdarbeiten kontaminiertes Altlastenmaterial anfallen. Weiterhin bestehen in einem Streifen entlang der östlichen Grenze von Flst. 584/15 Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast (Altlastenverdachtsfläche 01985), bedingt durch die frühere Nutzung als Güterbahnhof (Lokomotivremisen). Beide Objekte werden mit der Einstufung B (Belassen) geführt. Die Einstufung B (Belassen) bedeutet, dass im Zustand der Bewertung keine weiteren Maßnahmen seitens der Behörde hinsichtlich der Altlastensituation erforderlich sind. Im Bereich des „AS Bahnhofstraße 33“ wird eine Neubewertung im Hinblick auf die geplante Bebauung durchzuführen sein. Im Fall von Aushubarbeiten ist im Bereich der Altstandorte mit erhöhten Entsorgungskosten aufgrund erhöhter Schadstoffgehalte zu rechnen.

Rechtzeitig vor Baubeginn muss mit der zuständigen Fachbehörde beim Landratsamt Reutlingen geklärt werden, ob eine Aktualisierung der vorhandenen Gutachten auf dem Bebauungsplanareal sinnvoll ist. In Abhängigkeit der Baumaßnahme können erhöhte Entsorgungskosten nicht ausgeschlossen werden. Eine fachliche Baustellenbetreuung oder ggf. ein Entsorgungskonzept ist notwendig.

4. Hinweise / Empfehlungen / Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

4.1 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern und künstlichen Auffüllungen. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine der Posidonienschiefer-Formation an.

Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

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

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

Auf das geologische Gutachten der Geotechnik Südwest vom 23. März 2018 wird verwiesen.

4.2 Kampfmittelbelastung

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Das Flurstück befindet sich in einem stark bombardierten Bereich, Gebäude wurden bombardiert, Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden. Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Weitere Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 16) erhältlich.

4.3 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Reutlingen – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

4.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4.5 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Betonabstützungen der Randeinfassungen

auf seinem Grundstück zu dulden.

4.6 Pflanzenlisten zu den Pflanzgeboten

Pflanzliste: Ausgeschlossene Arten

Im gesamten Gebiet sind invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten, wie z.B. *Acer rufinerve* (Rotnerviger Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Eleagnus angustifolia* (Schmal-blättrige Ölweide), *Gleditsia triacanthos* (Amerikanische Gleditschie), *Paulownia tomentosa* (Chinesischer Blauglockenbaum), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Quercus rubra* (Rot- Eiche), *Robinia pseudoacacia* (Robinie), entsprechend der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) **ausgeschlossen**.

4.7 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben von Oberflächenmaterialien, Versiegelungsgrad und Bepflanzung mit Angabe der Art und Sorte der Pflanzen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

5. **Begründung (§ 9 (8) BauGB) / ___ der Akten**
6. **Fläche des Plangebietes ca. 0,5 ha**
7. **Aufhebung bestehender Festsetzungen**