



13.05.2019

Begründung zum Bebauungsplan „Burgstraße/Aispachstraße“ Gemarkung/Flur Reutlingen

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

Der Gemeinderat hat am 27.06.2013 auf der Grundlage der GR-Drs. Nr. 13/055/01 und 13/055/01.1 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Burgstraße/Aispachstraße“ beschlossen mit dem Ziel, eine inzwischen freigeräumte Fläche, die vormals mit einer über einige Jahre leerstehenden Textilfabrik bebaut war, einer Wiedernutzbarmachung zuzuführen.

Die Bauvoranfrage aus dem Jahr 2012 widersprach dem bestehenden Planungsrecht und wurde seitens des damaligen Vorhabenträgers nicht mit den Planungszielen des Bebauungsplanes im Verfahren in Einklang gebracht.

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück von einem neuen Vorhabenträger erworben.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für innerstädtischen Wohnraum in altstadtnaher Lage mit einer quartiersgerechten und maßstäblichen Bebauung zu schaffen. Hierbei sollen insbesondere auch die Ortsgestalt, die Vorgaben zu Freiflächen mit Berücksichtigung der klimatischen Belange sowie die Gestaltung der einzelnen Gebäude eine Rolle spielen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3.591 m², Gemarkung und Flur Reutlingen, liegt in der Oststadt, südöstlich der Burgstraße und beinhaltet das zwischen der Burg-, Aispach- und Bismarckstraße gelegene Grundstück mit der Flurstücksnummer 884/1.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Die Fläche liegt brach. Die 3 Bestandsgebäude, bestehend aus dem Fabrikgebäude einer Textilfabrik, einem Holzschuppen sowie einem Wohngebäude an der Aispachstraße, wurden abgebrochen. Heute wird die nähere Umgebung des Plangebiets geprägt durch eine überwiegende Wohnnutzung. Entlang der Burgstraße befinden sich im Erdgeschoss teilweise gewerbliche Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Läden sowie Gemeinbedarfseinrichtungen der Polizei.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von Baulinien.

Festgesetzt ist entlang der Burgstraße eine Baulinie vom 1.8.1894 (siehe Baulinienplatte), entlang der Aispachstraße zwischen Burgstraße und Sankt-Leonhardstraße eine Baulinie vom 08.06.1900, zwischen der Sankt-Leonhard-Straße und der Uhlandstraße eine Baulinie vom 13.05.1904 (siehe Baulinienplatte und Aufhebungsplan Teilstück von Sankt-Leonhard-Straße vom 25.09.1941).

Darüber hinaus gilt die Ortsbausatzung aus dem Jahr 1957 mit der Baustaffel 2 „gemischtes Gebiet“.

Die Beurteilung der baurechtlichen Zulässigkeit erfolgt gemäß § 30 (3) BauGB, auf der Grundlage der zuvor genannten einfachen Bebauungspläne (Baulinien und Ortsbausatzung) in Verbindung mit § 34 BauGB.

Dementsprechend sind nach dem aktuell geltenden Bauplanungsrecht nach der Ortsbausatzung maximal 4 Stockwerke unterhalb der Traufe zulässig, Hintergebäude müssen mindestens 1 Stockwerk weniger als Vordergebäude erhalten. Dächer sind gemäß der Ortsbausatzung in der Regel als Satteldächer auszubilden. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen muss die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer unter 35 Grad liegen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Burgstraße / Aispachstraße“ werden die zuvor benannten Festsetzungen (Baulinien und Ortsbausatzung) aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche anzupassen.

3.3 Empfehlungen und Rahmenpläne (Gestaltungsleitbild und Gestaltungsbeirat)

Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur:

In der Oststadt wurden zum Thema Rahmenplan, Verkehrskonzept und Bebauungsplan Oststadt mehrere Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt, bei denen auch der Reutlinger Geschichtsverein und die Kammergruppe Reutlingen der Architektenkammer Baden-Württemberg sowie verschiedene in der Oststadt aktive Vereine wie die ILOS und die AKO eingebunden waren.

Diese waren auch in die Vor- und Nachbereitung der Öffentlichkeitsbeteiligung eingebunden.

Im Jahr 2015 wurde in Dialoggruppen zu den Themen Verkehr und Stadtbild Anregungen durch Bürger und Vertreter der o.g. aktiven Institutionen. Hierbei sind auch die bisher mit der Öffentlichkeit erarbeiteten Grundlagen aus dem Rahmenplan Oststadt aus dem Jahr 2009 (GR-Drs 09/042/01) mit eingeflossen.

Aus den Anregungen der Öffentlichkeit aus dem Jahr 2015 gingen insbesondere die folgenden und für den Bebauungsplan relevanten Anregungen hervor:

Innerhalb des erforderlichen Wandels und der stetigen Neuerungen, die die Attraktivität der Oststadt als Wohn- und Arbeitsstandort belegen, wurde seitens der Teilnehmer an den zuvor genannten Öffentlichkeitsbeteiligungen Wert auf den Erhalt und Weiterentwicklung eines qualitätsvollen Stadtbildes sowie auf die Verbesserung der Verträglichkeit der Verkehrsbelastung der Oststadt gelegt. Es wurde vorgetragen, dass die Oststadt sich nicht in Richtung einer durchschnittlichen Wohnsiedlung mit austauschbaren Typenhäusern entwickeln soll. Stattdessen soll der Charakter des Villengebiets betont werden, indem neue Gebäude die Oststadt durch eine jeweils individuelle, eigene und hochwertige Gestaltung bereichern. Das Thema Nachverdichtung wurde auch wegen des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens intensiv diskutiert. Verdichtung über das bestehende Maß hinaus wurde eher kritisch gesehen, an den Rändern aber für möglich gehalten. In den Blockinnenbereichen wurde dem Freiraum besondere Bedeutung zugesprochen.

Umgesetzt wurden diese Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung von 2015 dann in Planungsvorschläge (siehe GR-Drs. 15/042/02) und diese in einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Jahr 2017 insbesondere auch im Rahmen des Erlebnistags Oststadt am 24.06.2017 erneut mit der Öffentlichkeit diskutiert.

Auf der Grundlage der Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung von 2017 wurden die Planungsvorschläge dann konkretisiert und nochmals mit den o.g. Vertretern des Geschichtsvereins, der Kammergruppe Reutlingen der Architektenkammer sowie auch mit dem Gestaltungsbeirat (Gestaltungsbeiratssitzung vom 16.10.2017 und vom 27.11.2017) abgestimmt.

Im Ergebnis der zuvor beschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Vertreter der Architektenkammer hat der Gemeinderat am 19.07.2018 das Gestaltungsleitbild Oststadt - Straßenraum und das Gestaltungsleitbild Oststadt - Architektur als Grundlage für künftige Planungen in der Oststadt beschlossen (siehe GR-Drs 18/042/02).

Während das Gestaltungsleitbild Oststadt – Straßenraum Empfehlungen für Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes enthält, enthält das Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur Regeln zur Baustruktur, der Gebäudegestaltung und den Freiräumen.

Das Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur enthält die Vorgabe, dass sich Planungen künftig an die Empfehlungen des Gestaltungsleitbilds halten sollen und im Falle von Abweichungen bei den sogenannten Regeltypen (Wohn- und Geschäftshäuser) zur Qualitätssicherung der Gestaltungsbeirat hinzugezogen wird.

Die vorliegende Planung weicht von den Empfehlungen des Gestaltungsleitbilds in einem Punkt mehr als unwesentlich ab, nämlich hinsichtlich der maximal empfohlenen Gebäudebreite, die mehr als die nach dem Gestaltungsleitbild für Vordergebäude empfohlenen 16m beträgt.

Bei Abweichungen vom Gestaltungsleitbild soll entsprechend der Empfehlungen aus dem Leitbild der Gestaltungsbeirat beteiligt werden.

Zu Beginn des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens lag das Gestaltungsleitbild Oststadt noch nicht vor.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Qualitätssicherung der Planung der Gestaltungsbeirat beteiligt.

Vorgelegt wurde der Umsetzungsvorschlag des Vorhabenträgers im Gestaltungsbeirat am 16.10.2017 (Erstvorlage) und am 27.11.2017 (Wiedervorlage). Dieser beruhte auf einer der Planungsvarianten aus der Gemeinderatsdrucksache 16/085/01. Der Vorhabenträger hat im Rahmen der Beratungen durch den Gestaltungsbeirat die Planung dann abgeändert.

Diese Planung des Vorhabenträgers wurde dann insgesamt auch hinsichtlich der geplanten Gebäudebreiten und –höhen vom Gestaltungsbeirat bestehend aus einem Gremium aus externen und unabhängigen Architekten (ähnlich der Preisgerichtsjury für einen Wettbewerb) zur Weiterverfolgung empfohlen.

Daher wurde die Planung des Vorhabenträgers dann vom Gemeinderat als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren beschlossen und auf dieser Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen und durchgeführt (GR-Drs 17/061/01). Am 24.06.2017 hat ein Nachbarschaftsabend stattgefunden. Dort wurde der konkrete und vom Gestaltungsbeirat empfohlene Umsetzungsvorschlag des Vorhabenträgers den Anwohner im umgebenden Quartier vorgestellt.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeit, in Verbindung mit dem zwischenzeitlich vorliegenden Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur aus dem Jahr 2018, wurde im vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Gebäudehöhe und Geschossigkeit im Baufenster entlang der Aispachstraße verringert, der Abstand des Baufensters an der Burgstraße in nordöstliche Richtung erhöht und die Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für ein allgemeines Wohngebiet vorgegeben. Die geplante Dachform für die Randbebauung entlang der Burg- und der Aispachstraße ist nun ein Walmdach. Entlang der Aispachstraße ist nun ein Anbau in Form eines giebelständigen Zwerchhauses geplant.

Die maximale Höhe der rückwärtigen Bebauung ist auf die maximale Traufhöhe des Gebäudes an der Burgstraße entsprechend der Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitbild für Hintergebäude festgelegt. Nicht mehr weiterverfolgt wird der auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats vormals im Bebauungsplanverfahren noch angedachte Baukörper entlang der Aispachstraße mit zwei versetzten Gebäudeteilen mit zwei Satteldächern (Doppelgiebel) und eine Reduzierung der Abstandsflächen für das Gebäude entlang der Burgstraße.

Somit sind wesentliche, auf der Ebene der Bebauungsplanung anwendbare, städtebaulich relevante Empfehlungen aus dem im Jahr 2018 durch den Gemeinderat beschlossenen Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur, in den Bebauungsplan nun zwischenzeitlich eingearbeitet. Damit orientiert sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nun stärker an dem umgebenden historischen, oststadttypischen Baubestand.

Zwischenzeitlich hat auch der Vorhabenträger gewechselt und wurden die ersten Vorplanungen zu den künftigen Gebäuden an die zuvor beschriebenen geänderten Vorgaben des Bebauungsplans angepasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden für die spätere Umsetzung dieser Gebäude lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

3.4 Einzelhandel

Nach dem am 28.03.2006 vom Gemeinderat beschlossenen Märkte- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet im Bereich der Zone 2, Kernstadt.

3.5 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine in der Denkmalliste erfassten Kulturdenkmale.

Das zum Plangebiet benachbarte Gebäude Bismarckstraße 76 wurde vom Reutlinger Geschichtsverein als Prüffall für ein Kulturdenkmal benannt und als solches in der Denkmalliste sowie im Gestaltungsleitbild Oststadt vermerkt (siehe auch GR-Drs 18/042/02 – Anlage 2a – Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur, Seite 12 und 13).

Eine Prüfung der Denkmaleigenschaft erfolgt in solchen Fällen in der Regel bei konkreten Veränderungswünschen.

Bedingt durch die reichhaltige Fassadengestaltung und die städtebaulich markante Lage an der Kreuzung der Burgstraße zur Bismarckstraße, handelt es sich um ein historisch hochwertiges privates Wohnhaus in der Oststadt.

Errichtet wurde das dreigeschossige Wohnhaus mit aufwendiger Fassadengestaltung bestehend aus Tuff-Backstein, zwei Zwerchgiebeln und einem dreigeschossigen Eckerker sowie teilweise reichhaltigen Fassadenverzierungen aus dem Historismus und dem Jugendstil, zu Beginn des 20. Jahrhunderts.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Burgstraße ist eine 4-geschossige Bebauung mit einem darüber liegenden Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit Sattel- oder Walmdach möglich.

Entlang der Aispachstraße ist eine 3-geschossige Bebauung mit einem darüber liegenden Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit Walmdach sowie einem Rücksprung an der Kreuzung Aispachstraße / Sankt-Leonhard-Straße folgendes Zwerchhaus möglich.

Die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ist 3-geschossig. Darüber hinaus ist hier ein zurückspringendes Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich. Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der maximal zulässigen Traufhöhe des Gebäudes an der Burgstraße.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bis zu 4-geschossiges traufständiges Gebäude mit darüber liegendem Dachgeschoss mit Sattel- oder Walmdach entlang der Burgstraße (Haus 1) und im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Gebäuden (Haus 2 und 3) mit jeweils bis zu 3 Geschossen und einem darüber liegenden Staffelgeschoss zu schaffen. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein bis zu 3-geschossiges Gebäude mit Walmdach und vorspringendem Zwerchhaus mit Satteldach entlang der Aispachstraße (Haus 4) geschaffen werden.

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

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen ergeben sich aus der zuvor genannten städtebaulichen Zielsetzung hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit einer mit dem Wohnen verträglichen gewerblichen Nutzung entlang der Burgstraße zu schaffen.

Das Plangebiet wird als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich werden die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Für Haus 1 sind darüber hinaus sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe zulässig, da auch das umliegende Quartier, abgesehen von den etwas weiter entfernt in Richtung Leonhardsplatz anschließenden Nutzungen (Polizei, Finanzamt, etc.), vornehmlich von Wohnnutzung und einzelnen kleineren gewerblichen Nutzungen, wie Läden und gastronomischen Nutzungen geprägt ist.

Eine gewerbliche Nutzung bspw. in Form eines kleinen Nachbarschaftsladens, einer kleinen Arztpraxis oder eines Büros, ist dagegen insbesondere auch entlang der Burgstraße wünschenswert und zulässig, zumal sich der Erdgeschossbereich entlang der Burgstraße als Sammelstraße nur bedingt für eine Wohnnutzung eignet.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden auf der Grundlage der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats, des Gestaltungsleitbilds Oststadt sowie der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zum vorliegenden Bebauungsplan entwickelt.

Entlang der Burgstraße ist eine Bebauung geplant, die sich mit ihrer Trauf- und Firsthöhe an benachbarten Gebäude (Bismarckstr. 76) orientiert.

Entlang der Aispachstraße wird aufgrund der besonderen Kreuzungssituation zur Sankt-Leonhard-Straße eine gegenüber der unmittelbar benachbarten Bebauung verträgliche, aber etwas höhere Bebauung, ähnlich der gegenüberliegenden Bebauung Ecke Aispach-/ Sankt-Leonhard-Straßeermöglicht. Diese wurde jedoch gegenüber der zur frühzeitigen Beteiligung noch geplanten Bebauung deutlich, d.h. um ein Vollgeschoss und auch hinsichtlich der zulässigen Dachform in Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Firsthöhen, reduziert.

Die maximale Gebäudehöhe für die beiden rückwärtigen Baufenster (Haus 2 und 3) wurde so festgesetzt, dass hiermit die maximale Traufhöhe des Vordergebäudes (Haus 1) nicht überschritten wird. Dies entspricht dem Grundsatz nach den Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur (siehe auch Kapitel 3 der Begründung).

Im Vergleich zu der vormals zulässigen Nutzung (gemischte Baufläche nach der Ortsbausatzung) ist eine deutliche Reduzierung der zulässigen Grundfläche vorgesehen. Im jetzt festgesetzten WA ist die Obergrenze für die GRZ 0,4. Im Falle einer Festsetzung eines Mischgebiets, was der vormals hier geltenden Ortsbausatzung entspräche, wäre eine GRZ von bis zu 0,6 zulässig. Diese Reduzierung der GRZ trägt zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden (Flächenversiegelung) bei.

Dennoch ist mit der festgesetzten Obergrenze für die GFZ eine der innerstädtischen Lage entsprechende Grundstücksausnutzung möglich.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (siehe Kapitel 5, örtliche Bauvorschriften)
Für die Bebauung gilt die offene Bauweise. Dies entspricht auch der umgebenden Bebauung.

Zahl der Wohneinheiten

Im gesamten Geltungsbereich sind nicht mehr als 40 Wohneinheiten zulässig. Hiermit sollen die Voraussetzungen für eine Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglicht und vermieden werden, dass ein monostrukturiertes Gebiet mit vornehmlich kleinen Wohneinheiten entsteht.

4.3 Erschließung (Verkehr und Parkierung, Feuerwehr, Überflutungsgefährdung, Entwässerung sowie Ver- und Entsorgung)

Verkehr und Parkierung

Das Baugrundstück ist sowohl von der Burg- als auch von der Aispachstraße her erschlossen. Die Hauseingänge für die rückwärtige Bebauung sind fußläufig entsprechend des im Planteil eingetragenen Gehrechts zugunsten der Anwohner im Plangebiet von der Burgstraße und von der Aispachstraße her erreichbar.

Die Unterbringung der Stellplätze ist bis auf zwei oberirdische Stellplätze entlang der Burgstraße, die insbesondere für eine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss an der Burgstraße möglich sind, in Tiefgaragen möglich. Die Einfahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und sollten in die Gebäude integriert werden.

Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten und/oder –zugänge sind als Nebenanlagen im gesamten Plangebiet umsetzbar. Zur Sicherung des 2. Rettungsweges sind aber auch anderweitige ggf. bauliche Maßnahmen (Not-treppenhaus, etc.) möglich. Die Klärung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Bebauung (Bauantrag/Ausführung).

Ver- und Entsorgung (Müll)

Zur Müllentsorgung müssen die Anlieger (Anwohner im Plangebiet) an Abfuhrtagen die Müllbehälter entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Burgstraße/Aispachstraße) zur Abholung bereitstellen. Die Zufahrt für Müllfahrzeuge ist sicherzustellen.

Überflutungsgefährdung durch Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen sowie drückendes Wasser unterhalb des Geländeneiveaus

Das Plangebiet liegt in einem überflutungsgefährdeten Gebiet (Oberflächenwasser und drückendes Wasser im Untergrund) im Einzugsbereich des ehemaligen Verlaufs von Bachläufen (Aispach/Burgbach), bei Starkregenereignissen ist mit einem Oberflächenabfluss aus nord-östlicher Richtung zu rechnen und können Einflüsse im Plangebiet, die aus dem ehemaligen Bachverlauf resultieren, nicht ausgeschlossen werden.

Das Gutachten zum hochwasserangepassten Bauen und zur Entwässerung von Schuster Umweltplan vom 09.05.2019 kommt zu der Einschätzung, dass es insbesondere im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Straßen und hier besonders in der Burgstraße zu Überflutungen aus Starkregen kommen kann. Geschätzt wurde eine Annahme zur pluvialen Überflutung mit einem Wasserstand von ca. +0,10m über Geländeoberkante der Straßenoberfläche, der jedoch nicht gleichmäßig flächendeckend auftritt, sondern sich der Kontur der Straße anpasst. Da das anfallende Oberflächenwasser vorwiegend auf den umgebenden Straßen, insbesondere im Bereich der Burgstraße abgeführt wird, kommt das Gutachten auch zu dem Schluss, dass ein weitflächiges Eindringen von Überflutungen auf den rückwärtigen Bereich des Plangebiet in einigem Abstand zu den o.g. Straßen eher nicht zu erwarten ist.

Entsprechend des o.g. Gutachtens sind Festsetzungen (siehe 1.9 und 1.10) sowie Hinweise (siehe Nr. 4.8 und 4.9) in den Bebauungsplan aufgenommen und sind die Bauvorhaben entsprechend so umzusetzen und zu errichten (Bauantrag/Ausführung), dass die Bebauung und deren Umgebung nicht beeinträchtigt wird (Geländemodellierung, Höhenlage, Nutzung, Ausführung, Öffnungen, Grundwasserumläufigkeit, etc.).

Entwässerung (Schmutzwasser / Niederschlagswasser)

Entsprechend dem mit der SER (Stadtentwässerung Reutlingen) abgestimmten Gutachten von Schuster Umweltplan vom 09.05.2019 und in Abstimmung mit den rechtlichen Planungsgrundsätzen, die im Bebauungsplanverfahren auch vom Landratsamt vorgebracht wurden, wurden entsprechende Vorgaben zur Grundstücksentwässerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das anfallende Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung ist in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Für das anfallende Niederschlagswasser wurde entsprechend des Gutachtens von Schuster Umweltplan anhand von Luftbildern ein Abflussbeiwert aus dem derzeitigen Bestand (teilversiegelte Brachfläche) ermittelt und mit den sich aus den naturräumlichen Gegebenheiten und Starkregen ergebenden möglichen Beeinträchtigung auch für die geplante Neubebauung abgeglichen und im Ergebnis ein maximaler Abflussbeiwert in Höhe von 0,35 für das gesamte Plangebiet für die nach dem Bebauungsplan zulässige (künftige) Bebauung vorgegeben.

Sofern sich aus der konkreten Umsetzung der Bauvorhaben (Neubebauung) im Rahmen der Umsetzungsplanung (Bauantrag/Entwässerungsgesuch) eine Überschreitung dieses maximal zulässigen Abflussbeiwerts ergibt, sind Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück selbst zu treffen.

Ob dies auch in Form einer Versickerung erfolgen kann, ist im Rahmen der Umsetzung (Bauantrag/Entwässerungsgesuch) unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (Lage des Plangebiets im Bereich ehemaliger Bachläufe, Beeinträchtigungen durch Oberflächenwasser aus Starkregen, Altlasten, Unbedenklichkeit für die umgebende Bebauung, etc.) nachzuweisen.

Auch wurden im Textteil unter Hinweise unter 4.8 mögliche Maßnahmen zur Rückhaltung aufgeführt. Bspw. wird empfohlen Dachflächen nach Möglichkeit mit einer Begrünung und/ oder Retentionspeicher auszustatten und Retentionsvolumina auch unter Balkon- und Terrassenflächen anzubringen.

Da sich das Plangebiet wie oben beschrieben im Bereich von ehemaligen Bachverläufen und einem überflutungsgefährdeten Bereich aus Starkregen befindet und darüber hinaus sich im Plangebiet auch eine Fläche befindet, die mit der Objektnr. 4819 als Standort „AS Burgstraße 40“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster als Altlast geführt wird (siehe auch Eintrag in Planzeichnung und Textteil 3.1), ist im Falle einer Versickerung von Niederschlagswasser die Unbedenklichkeit einer geplanten Versickerung nachzuweisen.

Aus diesem Grunde gibt der Bebauungsplan nicht vor, dass das über den vorgegebenen Abflussbeiwert hinausgehende Niederschlagswasser zwingend zu versickern ist. Vorgegeben ist daher die Rückhaltung von Niederschlagswasser oberhalb des maximal zulässigen Abflussbeiwerts.

4.4 Sonstige Festsetzungen (Nebenanlagen und Leitungsrechte)

Zur Sicherung eines gegenseitigen Gehrechts ist für die Anwohner im Plangebiet ein Gehrecht von der Burgstraße zur Aispachstraße festgesetzt.

Zur Sicherung der bestehenden Niederspannungsleitung und da zur Stromversorgung des Plangebiets eine Trafostation erforderlich ist, wird ist entsprechend ein Leitungsrecht zugunsten der FairNetz im Bebauungsplan festgesetzt.

Da die genaue Lage der übrigen Versorgungseinrichtungen (Kanäle, sonstige Leitungen) im Plangebiet nicht vorgegeben werden soll und je nach Umsetzung der Planung im Rahmen der Ausführung (Bauantrag) geklärt werden soll, sind diese als Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig (siehe auch (1.6 Flächen für Nebenanlagen) aufgenommen.

4.5 Grünordnung/Grünplanungskonzept

Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen trägt in verdichteten, innerstädtischen Wohnquartieren in hohem Maße zur Wohnqualität bei. Es wird großer Wert auf eine gute Durchgrünung des Areals gelegt, hierzu werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Bei der Planung und Umsetzung der Begrünung ist zusätzlich der Faktor Sicherheit zu beachten und die Überschaubarkeit der Grünanlagen zu gewährleisten.

Es wird ein Mindestanteil an der unbebauten Freifläche zur Begrünung festgesetzt. Die Vorgaben zur Begrünung sind eng mit dem Aspekt des Artenschutzes verknüpft, hierfür werden vorwiegend heimische Arten festgesetzt.

Die Fläche, innerhalb der eine Tiefgarage realisiert werden kann, wird so festgesetzt, dass ausreichend Flächen nicht unterbaut sind und ausreichend Platz für Baumstandorte verbleibt.

Die Erdüberdeckung der Tiefgarage soll im Hinblick auf eine hohe ökologische Wertigkeit der Begrünung ausreichend bemessen werden.

Zur Verbesserung von Luft und Klima erfolgen verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan. Dazu zählt auch die Flachdachbegrünung der obersten Geschosse der Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, die gleichzeitig der Retention von Regenwasser und der Verbesserung der Luftqualität dient.

5. Örtliche Bauvorschriften

Mit dem Bebauungsplan werden die Abstandsflächen der Landesbauordnung nicht verändert und sind somit einzuhalten.

Auf der Grundlage der Empfehlungen aus dem Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur (GR-Drs 18/042/02) enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden, Dächer, Dachaufbauten, Balkone und Einfriedungen im Plangebiet.

Diese ergeben sich aus den im zuvor genannten Gestaltungsleitbild erläuterten stadtgestalterischen Besonderheiten der Bebauung in der Oststadt, die als gründerzeitliches Quartier noch stark von einer Vielzahl von aufwendig und handwerklich hochwertig gestalteten und noch erhaltenen Gebäuden, die teilweise auch unter Denkmalschutz stehen, geprägt ist.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da er der Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) dient und die hierfür zu erfüllenden gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen (Flächengröße, Umweltverträglichkeitsprüfung, Beeinträchtigung von Schutzgütern) - wie nachfolgend dargestellt - erfüllt sind.

- Die zulässige Grundfläche umfasst ca. 3.591 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine allgemeine UVP-Vorprüfung nach § 13 a BauGB.
- Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Landes- oder Bundes-UVPG unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie in europäischen Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Weiterhin ist für den Bebauungsplan keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6.2 Umweltbelange

Unabhängig von dem Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Tabelle fasst das Ergebnis zusammen. Generell gilt im Hinblick auf die Umweltbilanz, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen eine Inanspruchnahme unversiegender und i. d. R. ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Seit dem Abbruch der vorhandenen Gebäude sind kaum noch Grünstrukturen vorhanden, die vorhandenen Strukturen bieten nur wenig Lebensraum. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (s. Abschn. 6.4). <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich.</i>
Boden	<u>Geolog. Untergrund:</u> Talablagerungen der Echaz, darunter Opalinuston Laut Baugrundrisikokarte des LGRB von 2003 besteht aufgrund des Echaztalschotters die Möglichkeit von drückendem Wasser, das ggf. bereits bei einfacher Kellertiefe bauwerksrelevant ist. Mit Auffüllungen muss gerechnet werden. <u>Altlasten/Kampfmittel:</u> Auf dem überplanten Flurstück Nr. 844/1 befindet sich der Altstandort „Burgstraße 40“ (Nr. 04819). Mit der Objektnr. 4819 wird dieser Standort „AS Burgstraße 40“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt. Es handelt sich um den früheren Sitz der Kleiderfabrik Eugen Neubrandner GmbH & Co. KG. Mit Schadstoffen muss daher gerechnet werden (siehe Abschnitt 6.5 Altlasten). Das Gebiet befindet sich im Umfeld eines 1944/45 bombardierten Bereichs. Blindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden. <i>Erg.: Wegen der Vorgängernutzung und der daraus möglicherweise resultierenden Verunreinigungen sowie eventuellen Blindgängern sind im Vorfeld von Bauungen bzw. Bodenbewegungen genauere Erkundungen bei den zuständigen Behörden einzuholen bzw. weitere Untersuchungen und daraus abgeleitete Maßnahmen durchzuführen. Wegen des geologischen Untergrunds und wegen des anstehenden Grundwassers ist ein Baugrundgutachten zu empfehlen. Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme sowie jeglicher Eingriffe in den Boden</i>

	<p>ist daher in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt, Altlasten / Regierungspräsidium, Kampfmittelbeseitigungsdienst) das Erkundungsprogramm ggf. unter Hinzuziehung eines (autorisierten/zertifizierten Fachingenieurbüros abzuklären.</p>
Wasser	<p>Aufgrund der geologischen Verhältnisse und der ehemaligen Bachläufe (Aispach/Burgbach) ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.</p> <p>Die Flächen waren bereits lange Zeit weitgehend bebaut und versiegelt, die Regenwasserversickerung dadurch bereits stark eingeschränkt.</p> <p>Die teilweise bereits freigeräumten Flächen sollen neu überbaut werden, zulässig ist zudem eine Tiefgarage. Der Bebauungsplan setzt Dachbegrünung und eine Mindestbegrünung unbebauter Flächen fest.</p> <p>Daher wird die Bebauung voraussichtlich nicht zu gravierenden Veränderungen führen.</p> <p>Zudem wurde ein Gutachten zur Auswirkung von Überflutungen auch aus Starkregenereignissen erstellt. Es enthält Empfehlungen zum hochwasserangepassten Bauen, wie z.B. versickerungsoffene Beläge für Fußwege, die Lage von Tiefgarageneinfahrten und ihre Höhe im Verhältnis zur Umgebung etc., die in die Textfestsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.</p> <p><u>Erg.:</u> Auswirkungen unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse und der Vorsorge vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen entsprechend des Gutachtens und der Festsetzungen im Bebauungsplan voraussichtlich nicht erheblich.</p>
Luft/Klima	<p>Das Gelände liegt in der Reutlinger Innenstadt und war bereits bebaut. Laut Flechtenkarte kritische Luftbelastung.</p> <p>Durch die geplante Neubebauung wird die Luftqualität voraussichtlich kaum verschlechtert.</p> <p>Von der Achalm versorgen Hangwinde die Innenstadt mit Frischluft, nachts wird das Gebiet mit Kaltluft aus dem Arbachtal überströmt (siehe auch Abschnitt 6.7).</p> <p>Durch die Neubebauung einer innerstädtischen Fläche wird zudem die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden.</p> <p><u>Erg.:</u> Durch die offene Bauweise und entsprechende Ausrichtung der Gebäude sowie die vorgesehene Dachbegrünung voraussichtlich nicht erheblich.</p>
Landschaftsbild und Erholung	<p>Innerstädtische Flächen. Eine zeitgemäße Neubebauung, die die ehemalige Bestandsbebauung ersetzt, belebt das Quartier und wertet es auf.</p> <p><u>Erg.:</u> Keine Bedeutung für Landschaftsbild, voraussichtlich Belebung und Aufwertung des Quartiers zu erwarten.</p>
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	<p>Vorbelastung vorhanden, Lärmemissionen durch Straßen und Gewerbe der Umgebung. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zum Schluss kommt, dass Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen sind (siehe Abschnitt 6.9)</p> <p><u>Erg.:</u> Vorbelastung vorhanden, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Erhaltenswerte Gebäude sind von der geplanten Neubebauung nicht betroffen, die vormals vorhandenen Gebäude sind bereits abgebrochen.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebäude (Gebäude Bismarckstraße 76), das zurzeit als Prüffall für ein Kultur- und Baudenkmal im Sinne von § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft ist. Dieses Gebäude bleibt nach jetzigem Stand von der Planung unberührt.</p> <p><u>Erg.:</u> Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich.</p>

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

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

Hierzu führte das Büro Planbar Güthler (2015 noch als Büro Ökologie Planung Forschung), Ludwigsburg, im Sommer 2015 eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durch.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass das Gelände für Fledermäuse nach dem Abbruch der Gebäude lediglich als kleinräumiges Jagdhabitat dienen kann und dass durch die Umsetzung der Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Gutachter kamen weiterhin zu dem Schluss, dass für freibrütende Vogelarten folgende konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich sind:

- Rodungsarbeiten müssen außerhalb der Brutzeit der Arten, also zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, durchgeführt werden.
- Sollte dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden und das Ergebnis den Fachbehörden vorzulegen. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen und mit den Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde) abzustimmen.
- Verbleibende größere Bäume im Nahbereich zu Bauarbeiten durch geeignete Schutzmaßnahmen sichern, z. B. durch Bauzäune
- Baustelleneinrichtungsf lächen nicht im Bereich von zu erhaltenden Gehölzbeständen
- Sollte sich die Entfernung der älteren Gehölze (Kirsche, Schwarzer Holunder) nicht vermeiden lassen, so sind Nachpflanzungen der entfallenden Gehölze nötig. Hierzu sind obst- bzw. beeren tragende einheimische Baum- und Straucharten als Vogelnährgehölze zur Bepflanzung zu verwenden

Die Gutachter empfehlen darüber hinaus aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht, an den Fassaden künstliche Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel anzubringen. Hier wird auf den Leitfaden des NABU Baden-Württemberg und der Architektenkammer Baden-Württemberg „Naturschutz an Gebäuden“ sowie auf das Projekt „Artenschutz am Haus“ (www.artenschutz-am-haus.de) verwiesen.

Das Vorkommen anderer artenschutzrechtlich relevanter Säugetier-, Reptilien- oder Amphibienarten bzw. artenschutzrechtlich relevanter Vertreter weiterer Tiergruppen (Käfer, Schmetterlinge, Libellen, Weichtiere) oder artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzenarten konnte ausgeschlossen werden.

6.5 Altlasten/Kampfmittel

Auf dem überplanten Flurstück Nr. 844/1 befindet sich der Altstandort „Burgstraße 40“ (Nr. 04819). Mit der Objektnr. 4819 wird dieser Standort „AS Burgstraße 40“ im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

Es handelt sich um den früheren Sitz der Kleiderfabrik Eugen Neubrandner GmbH & Co. KG. Die Süddeutsche Kleiderfabrik wurde am 26. Februar 2013 aus dem Handelsregister gelöscht.

Über einen längeren Zeitraum (1894 bis 2013) wurde hier mit Schadstoffen umgegangen. Die damit verbundenen Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Verfahrensweisen können zu Schadstoffeinträgen in den Boden bzw. das Grundwasser geführt haben.

Der Altstandort wurde im Rahmen der zweiten Fortschreibung der Historischen Erhebung alllastverdächtiger Flächen im Landkreis Reutlingen auf Beweisniveau 5 mit dem Handlungsbedarf „Belassen – Entsorgungsrelevanz“ für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser bewertet (Stand Mai 2014).

Die Fläche unterlag zum Zeitpunkt der Begehung keiner Nutzung mehr. Die Fläche lag brach. Die ehemals am Standort vorhandenen Fabrik- und Wohngebäude waren zum Zeitpunkt der Erfassung bereits komplett abgebrochen. Zum Zeitpunkt dieser zweiten Fortschreibung Historischen Erhe-

bung befand sich im Bereich des ehemaligen Fabrikgebäudes eine Aufschüttung, die laut Fachbehörde (Landratsamt) aus der Bausubstanz bestand.

Bis zum Nachweis einer endgültigen Entsorgung dieser Aufschüttung besteht eine Entsorgungsrelevanz.

Ein Teilbereich des Grundstücks war noch mit einer Asphaltdecke befestigt, dabei könnte es sich noch um einen alten, teerhaltigen Belag handeln.

Bei jeglichen Baumaßnahmen, die mit Eingriffen in den Untergrund verbunden sind, kann organoleptisch auffälliges Aushubmaterial anfallen, das gesondert entsorgt bzw. verwertet werden muss. Erhöhte Entsorgungskosten sind nicht auszuschließen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann eine Beeinträchtigung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vorliegen.

Im Vorfeld jeglicher Baumaßnahme sowie jeglicher Eingriffe in den Boden ist daher in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden (Landratsamt) das Erkundungsprogramm ggf. unter Hinzuziehung eines Fachingenieurbüros abzuklären.

Es kann darüber hinaus die Möglichkeit bestehen, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Planbereich befinden. Gebäude der Umgebung wurden bombardiert und Blindgänger können dadurch nicht ausgeschlossen werden. Eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) ist somit für diesen Bereich einzuholen.

6.6 Grünordnung/Grünplanungskonzept

Siehe 4.5

6.7 Klimatische Auswirkungen

Das Plangebiet liegt gemäß der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Reutlingen vom 25.10.2016 mit Ergänzungen bis 31.03.2017 in einem bebauten Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen und innerhalb einem Gebiet, in das Kaltluft eindringt (Klimaanalysekarte, klimatologische Planungshinweiskarte). Zum einen sind dies Kaltluftabflüsse aus dem unbelasteten Hangwindssystem von der Achalm/Scheibengipfel sowie aus dem Kaltluftstrom aus dem unbelasteten Talwindssystem aus dem Arbachtal. Während die Hangabwinde von der Achalm zu einer Durchströmung des Gebiets führen, die durch eine lückenhafte Bebauung gefördert wird, wirkt sich der Kaltluftstrom aus dem Arbachtal vornehmlich nachts durch eine Überströmung aus.

Damit die Durchlüftung im Gebiet weiterhin möglich bleibt, sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die überbaubaren Grundstücksflächen mit Einzelbaufenstern und eine offene Bauweise festgesetzt.

Damit die Überströmung mit Luft im Gebiet weiterhin möglich bleibt, orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung.

Zur Verbesserung des Mikroklimas wird im Plangebiet für die hinter liegenden Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebiets (Haus 2 und 3) eine Fassaden- und Dachbegrünung vorgeschrieben, ist eine Mindesterdüberdeckung für die Überdeckung von Tiefgaragen und sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Die zuvor genannte Begrünung trägt zur Verdunstung/ Feuchtebildung und zur Beschattung sowie zur lufthygienischen Reinigung und bioklimatischen Behaglichkeit bei.

6.8 Energie

Mit dem Fernwärmeausbau in der Burgstraße 2016 besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses für das Bauvorhaben.

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zulässig.

6.9 Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes/ Passiver Lärmschutz – Schallschutz gegen Außenlärm

Das Plangebiet wird durch Straßenverkehrsgeräusche der im Norden verlaufenden Burgstraße, der im Südwesten liegenden Aispachstraße und der im Osten von Südost nach Nordwest verlaufenden Bismarckstraße beeinflusst.

Daher wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 09.05.2019, erarbeitet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden in beiden Zeitbereichen bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 2,4 m über dem Gelände (EG) an der nördlichen Baugrenze von „Haus 1“ im Bereich von 10 dB(A) sowie an der nordöstlichen Baugrenze von „Haus 2“ als auch an der südwestlichen Baugrenze von „Haus 4“ im Bereich von 5 dB(A) überschritten. Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

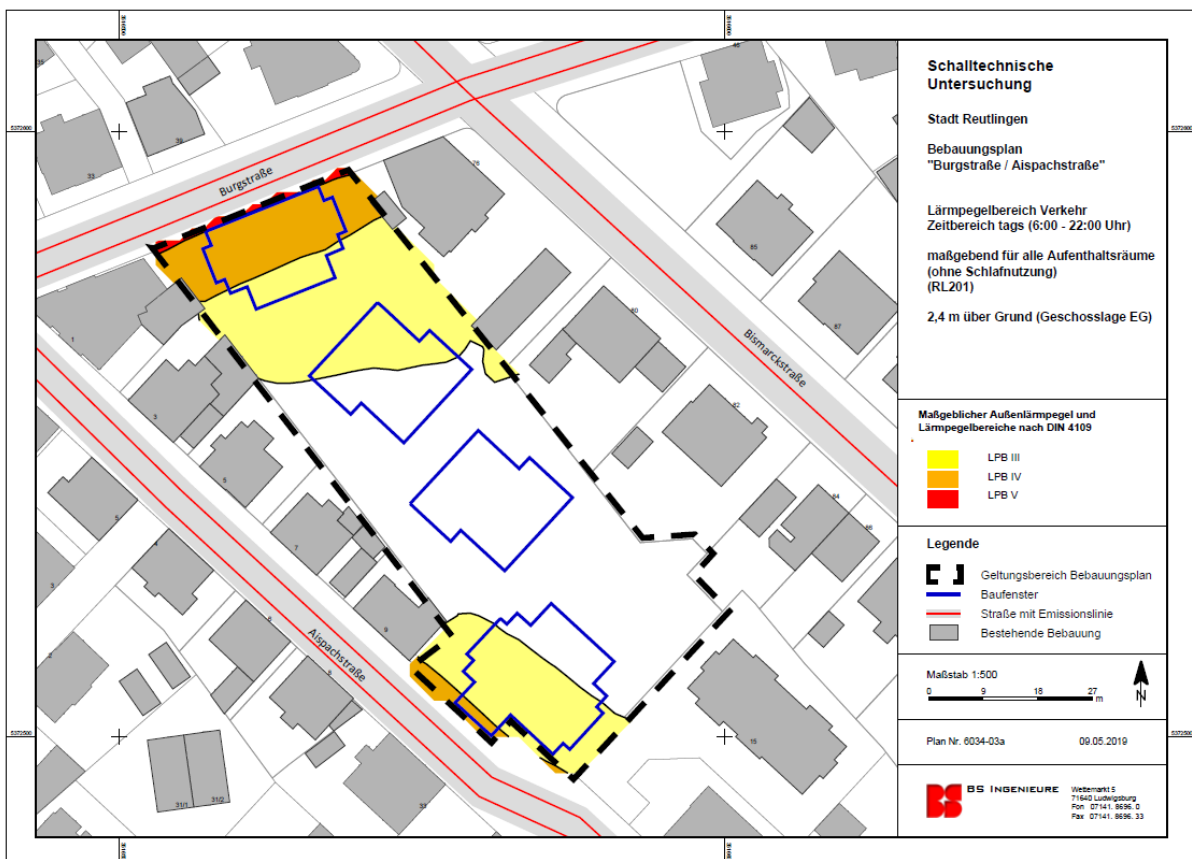
Das bedeutet, dass die Grundrisse von Gebäuden vorzugsweise so anzulegen sind, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Büro-, Wohn- und Schlafzimmer) zu den dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, ist der erforderliche passive Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude nach der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden und bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 zu dimensionieren. Im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis für die vorgeschriebenen Lärmpegelbereiche zu führen.

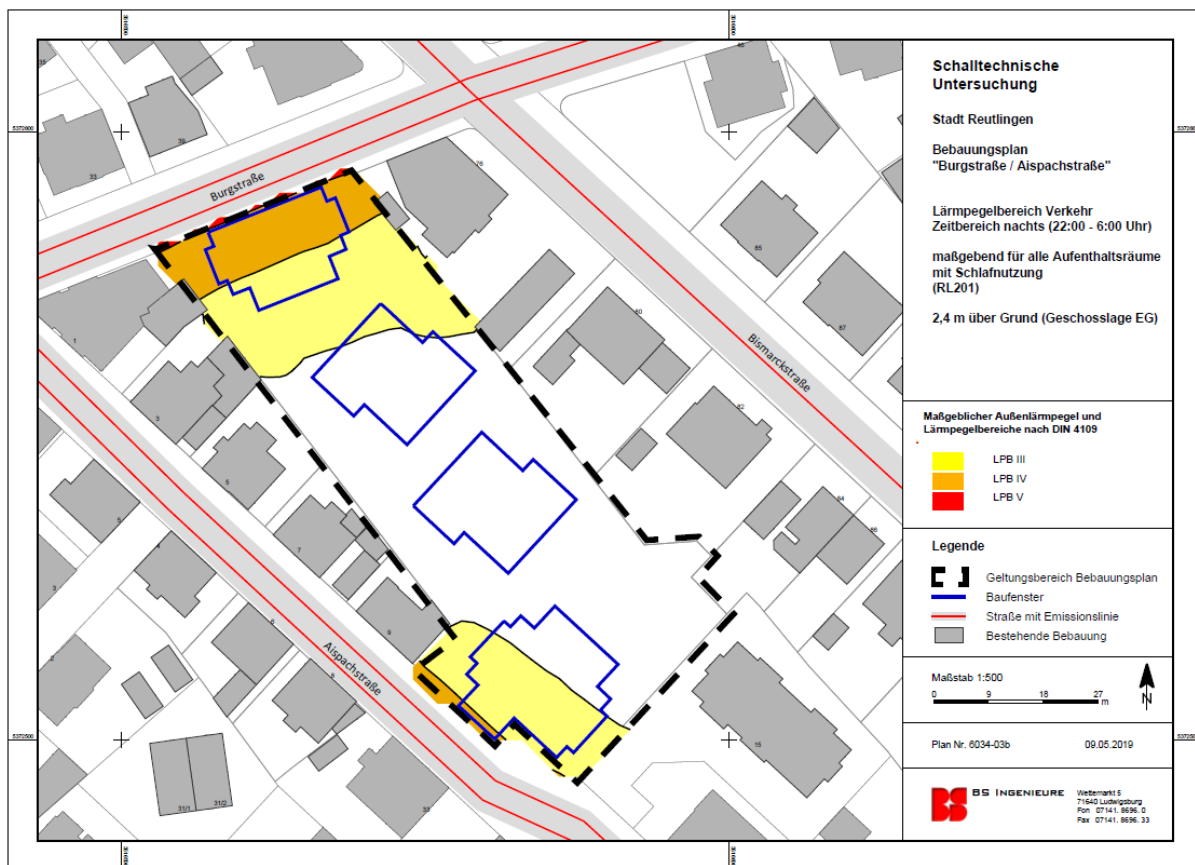
Da bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur wirksam sind, wenn Fenster und Türen bei der Geräuscheinwirkung geschlossen bleiben, müssen zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Schlafräumen ggf. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorgesehen werden. An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Für den Nachtzeitraum gilt dies nur für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Lärmpegelbereiche (Verkehr) tags, maßgebend für alle Aufenthaltsräume (ohne Schlafnutzung) - siehe auch Eintrag in die Planzeichnung:



Lärmpegelbereiche (Verkehr) nachts, maßgebend für alle Aufenthaltsräume (mit Schlafnutzung):



7. Planverwirklichung

7.1 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird – analog zum Regelverfahren – mit einer zweimaligen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/Trägern öffentlicher Belange nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

7.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Darstellung für das Plangebiet im Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

7.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,36 ha.

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.591 m ²
Gesamt	ca. 3.591 m ²

7.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Umsetzung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, zur Regelung der Gestaltung der Gebäude und zu Übertragung der Planungskosten wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zur Qualitätssicherung verschiedene Planungsalternativen untersucht und im Gestaltungsbeirat beraten und nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals überarbeitet und stärker mit der historischen, oststadttypischen Umgebungsbebauung abgestimmt. Hierzu dienen auch die Empfehlungen aus dem zwischenzeitlich vorliegenden Gestaltungsleitbild Oststadt – Architektur (GR-Drs 18/042/02).

Die vorliegende Planung vermeidet durch die Nutzung innerörtlicher Flächen den Verbrauch unbebauter Außenbereichsflächen. Eine Nachnutzung brachliegender innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet eine weitere Flächeninanspruchnahme. Das Projekt stellt damit einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar und dient auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen. Durch das Angebot zur Umsetzung von attraktivem Wohnraum in Altstadtnähe mit guter ÖPNV-Anbindung stärkt das Projekt die Leitidee der „Stadt der kurzen Wege“, und erleichtert damit den Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel wie Bus und Fahrrad.

Außerdem wird über den Bebauungsplan die Bebauungsdichte mit der Festsetzung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet geregelt. Es sind im Ausgleich hierzu die überbaubaren Grundstücksflächen auf 4 Einzelbaufenster begrenzt und sind im Bebauungsplan Vorgaben zur Grün- und Freiflächengestaltung, Maßnahmen zum klimaangepassten Bauen auch mit Vorgaben zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen, Bäumen sowie zur Fassaden- und Dachbegründung enthalten.

9. Gutachten

Artenschutz

- **Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse** zum Bebauungsplan „Burgstraße / Aispachstraße“, erstellt von Planbar Güthler, Dipl. Geograph Matthias Güthler, Mörikestraße 28/3, 71636 Ludwigsburg vom 28.03.2018

Anmerkung:

Die o.g. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 28.03.2018 stellt eine Aktualisierung und Fortschreibung der „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse und Bericht von Juli 2015“ dar, wie sie zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB noch unter Kapitel 9 Gutachten der Bebauungsplanbegründung aufgeführt war. Das Büro Planbar Güthler (2015 noch als Büro Ökologie Planung Forschung, Ludwigsburg, tätig hat die ursprüngliche Untersuchung von 2015 und auch deren Fortschreibung von 2018 erarbeitet. Die Fortschreibung beinhaltet auch die Untersuchung von 2015 und ersetzt diese daher. Somit wird hier nur noch die Untersuchung von 2018 angeführt.

Baugrund, hydrogeologische Verhältnisse und Altlasten (nur bezügl. Abhack-Probe Straßenbelag, Schurf Bauschutt/Boden)

- **Baugrundgutachten** für Schweizer Immo Projekt GmbH, Schulstraße 6, 70839 Gerlingen und zur Verfügung gestellt durch GeoTerton für die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart erstellt von GeoTerton, Dipl. Geologe Heiner Terton, Wilhelm-Röntgen-Str. 37, 72116 Mössingen vom 30.03.2012
- **Abhack-Probenahme Straßenbelag, Schurfbeprobung Baschutt und Boden**, erstellt für die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart von GeoTerton, Dipl. Geologe Heiner Terton, Wilhelm-Röntgen-Str. 37, 72116 Mössingen vom 30.01.2019
- **Ingenieurgeologische Stellungnahme zu den am 15.01.2019 durchgeführten Sickertests zur Ermittlung der Durchlässigkeit**, erstellt für die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Nie-

derlassung Stuttgart von GeoTerton, Dipl. Geologe Heiner Terton, Wilhelm-Röntgen-Str. 37, 72116 Mössingen vom 31.01.2019

- **Ingenieurgeologische Stellungnahme zu den hydrogeologischen Verhältnissen und mögliche zukünftige Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung**, erstellt für die BPD Immobilienentwicklung GmbH, Niederlassung Stuttgart von GeoTerton, Dipl. Geologe Heiner Terton, Wilhelm-Röntgen-Str. 37, 72116 Mössingen vom 01.02.2019

Hochwasserangepasstes Bauen, Überflutungsgefährdung und Entwässerung

- **Beurteilung zu hochwasserangepasstem Bauen, Überflutungsgefährdung und Entwässerung; Empfehlungen zum Themengebiet für die Erstellung eines Bebauungsplans** erstellt von Schuster Umweltplan, Ingenieurbüro für Bautechnik und Umweltplanung, Sondelfinger Str. 69, 72760 Reutlingen vom 09.05.2019

Lärm

- **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Burgstraße / Aispachstraße“ von BS Ingenieure, i.A. Frau Viola Christmann, Wettemarkt 5, 71640 Ludwigsburg vom 09.05.2019

Gez.

Failenschmid