Stadt **Reutlingen**

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

17.08.2020

Begründung

zum Bebauungsplan

„Auchtertstraße – Flst. 3176“

Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen

Inhalt:

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Umweltbelange**
7. **Planverwirklichung**
8. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
9. **Gutachten**

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Baumarktkette „Praktiker“ meldete Ende 2013 Insolvenz an, womit der Reutlinger Standort an der Auchtertstraße aufgegeben und das Bestandsgebäude im Jahr 2015 abgebrochen wurde. Das ca. 2,4 ha große Flurstück 3176 liegt seither brach.

Auf Antrag des Eigentümers soll die Festsetzung „Sondergebiet“ aufgehoben und stattdessen als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dies steht auch in Einklang mit den städtischen Planungszielen. Aufgrund der hohen Nachfrage nach gewerblichen Flächen soll das Areal für Produktions- und Dienstleistungsnutzung reaktiviert werden. Hiermit wird auch ein Beitrag im Sinne der städtischen Gewerbeflächenoffensive geleistet.

Das gegenständliche Bebauungsplanverfahren wird auf das Flurstück 3176 beschränkt und mit einem eigenständigen Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Auchtertstraße und umfasst ausschließlich das Flurstück 3176. Es wird im Nordwesten von der Auchtertstraße, im Nordosten vom bestehenden Gewerbegebiet „Auchtertstraße“ (Flst. 3179), im Südosten bzw. Südwesten von den angrenzenden Außenbereichsflächen „Haldenacker“ und „Bühl“ begrenzt. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 2,4 ha.
Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 1 (Planzeichnung) zu entnehmen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung
Bis zur Insolvenz der Kette „Praktiker“ Ende des Jahres 2013 wurde das Areal als Baumarkt genutzt. Daraufhin wurde das Gebäude des ehemaligen Praktiker-Baumarkts im Jahr 2016 abgebrochen. Seitdem liegt das ca. 2,4 ha große Flurstück Nr. 3176 brach darnieder. Am südlichen Rand des Flurstücks befindet sich eine Böschung, die mit Bäumen und Gehölzbeständen bewachsen ist. Der südwestliche Rand wird durch eine Baumreihe aus mittelkronigen Bäumen begrenzt.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Im Plangebiet gilt der qualifizierte Bebauungsplan „Auchtertstraße“, rechtskräftig seit dem 17.09.1999. Am 30.06.2015 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Auchtertstraße“ gefasst, in dessen Geltungsbereich sich auch das Plangebiet (Flst. 3176) befindet.

3.3. Flächennutzungsplan
Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

3.4 Märkte- und Zentrenkonzept
Das Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen stellt für den Bereich Mark Süd ein Gewerbe-/Industriegebiet dar (Zone 3). Die Flächen dort sollen für die gewerbliche Nutzung im Bereich der Produktion und Dienstleistung vorgehalten werden.

3.5 Regionales Zentren- und Märktekonzept / Regionalplan 2013
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan 2013 eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Auf Basis des regionalen Zentren- und Märktekonzepts Neckar-Alb ist der Bereich außerdem als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich (Ergänzungsstandort als Grundsatz der Raumordnung).

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept
Die Nachnutzung des Areals des ehemaligen „Praktiker-Baumarkts“ soll mit einer Bebauung und Nutzung erfolgen, die den Stadtrand Richtung Ohmenhausen städtebaulich angemessen abrundet.

Grundsätzlich orientieren sich die Festsetzungen im Bebauungsplan an dem für das Flurstück rechtskräftigen Bebauungsplan „Auchtertstraße“ hinsichtlich der dort befindlichen Gewerbegebietsflächen.

4.2. Art der baulichen Nutzung
Aufgrund des dringenden Bedarfs an gewerblichen Flächen wird im Plangebiet gemäß dem östlich liegenden, bestehenden, Gewerbegebiet „Auchtertstraße“ ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Entsprechend der rechtlichen Zweckbestimmung des Baugebiets sollen nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Das heißt Betriebe, die aufgrund ihres Störgrads, insbesondere durch Lärm und Luftverunreinigungen, in Industriegebieten unterzubringen sind, werden ausgeschlossen. Ebenfalls allgemein zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Zulassungsmöglichkeit für öffentliche Betriebe hält die Option für diesen Betriebstyp offen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aufgrund ihres Nutzungstypus unzulässig. Dadurch würden verkehrlichen Aspekte negativ beeinflusst.

Betriebsleiterwohnungen sind ebenfalls unzulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass das Gebiet vornehmlich dem „klassischen“ Gewerbebetrieb vorbehalten ist und Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen verhindert werden.

Aufgrund der sehr exponierten Lage am Stadtrand Richtung Ohmenhausen und zur freien Landschaft nach Süden, werden zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und einer angemessenen freiräumlichen Gestaltung Anlagen sowie Garagen und Stellplatzanlagen zur gewerblichen Unterbringung von Wohnmobilen, Wohnwägen und privaten Einlagerungen, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Anlagentypen wirken nachteilig auf die Umgebung, sowie das Stadt- und Landschaftsbild und sind in der örtlichen Situation städtebaulich unpassend.

Aus städtebaulichen Gründen ist weiterhin jegliche Art von Vergnügungsstätten unzulässig. Dieser Nutzungstypus birgt Konfliktpotential (z.B. Bordelle) und kann zur Abwertung des Gewerbegebiets führen. Beherbergungsbetriebe werden aufgrund städtebaulich geeigneterer Standorte ausgeschlossen.

Einzelhandel wird entsprechend der neuen planerischen Zielrichtung (Änderung Sondergebiet in Gewerbegebiet) für unzulässig erklärt. Der Ausschluss von Einzelhandel wird wie folgt begründet:
Nach dem Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen sind die Flächen im Gewerbegebiet Mark-West vorrangig für Produktion und Dienstleistungen vorzuhalten, um die hohe Bedeutung Reutlingens als Standort für Gewerbe und Produktion aufrechtzuerhalten und weiter zu stärken. Somit ist bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen von Einzelhandel und Gewerbe letzterem Vorrang einzuräumen. Die Festsetzungen zum Einzelhandel sind insoweit auch in Einklang mit dem Märkte- und Zentrenkonzept.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auchtertstraße“ analog der Festsetzung auf den dort befindlichen Gewerbegebietsflächen von 0,6 auf 0,8 erweitert, um auf dem Grundstück dieselbe bauliche Ausnutzung wie im übrigen Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe (GH) sowie zur Baumassenzahl werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auchtertstraße“ übernommen. Durch die Festsetzungen wird zum einen eine großzügige Gewerbebebauung ermöglicht, zum anderen werden in der exponierten Lage gegenüber der Umgebungsbebauung in Höhe und Baumasse herausragende Gewerbebauten verhindert.

4.4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Analog zum bestehenden Gewerbegebiet Auchtertstraße wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und Größe für großmaßstäbliche Gewerbebauten, welche die maximale Längenbeschränkung für die offene Bauweise nach BauNVO überschreiten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Auchtertstraße“ übernommen. Hiermit wird eine städtebaulich akzentuierte Abrundung des Stadtrands ermöglicht. Gleichzeitig werden zur Vermeidung einer darüber hinaus gehenden, grünordnerisch unerwünschten, Versiegelung Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zugelassen. Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Diese werden durch im Plan gekennzeichnete Baumpflanzungen des Pflanzgebots 2 durchgrünt.

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

Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Auchtertstraße, die nordwestlich des Plangebiets mit der L 384 planfrei (System „rechts rein, rechts raus“) verknüpft ist. Um die Verkehrssicherheit und die Übersichtlichkeit des Knotens L 384 / Auchtertstraße zu gewährleisten ist die Zu- und Abfahrt auf das Grundstück ausschließlich über den im Plan gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig. Eine weitere Zu- und Abfahrt ist nicht zulässig.

Der mit der Reaktivierung der Fläche entstehende Ziel- und Quellverkehr kann ebenso wie der zuvor durch den Baumarkt „Praktiker“ verursachte Verkehr vom heutigen Straßennetz aufgenommen werden. Verglichen mit der derzeit rechtlich zulässigen Nutzung „Sondergebiet Baumarkt“ wird sich der Ziel- und Quellverkehr durch die Umwidmung der Nutzung in eine Gewerbefläche zukünftig deutlich verringern. Einzelhandelsnutzungen sind vergleichsweise verkehrsintensiv, da Einzelhandelsbetriebe über den Tag verteilt eine hohe Kundenfrequenz aufweisen und einen dementsprechend hohen Ziel- und Quellverkehr verursachen. Währenddessen findet der durch Gewerbebetriebe verursachte Ziel- und Quellverkehr in Form von Beschäftigtenverkehr vorwiegend in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde statt.

Des Weiteren wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Neugestaltung und Ertüchtigung des Knotenpunktes L384 / Auchtertstraße / Markwiesenstraße erstellt. Untersucht wurde der Umbau zu einem signalisierten Knotenpunkt bzw. zu einem Kreisverkehr. Ergebnis der Untersuchung war, dass ein

Umbau des Verkehrsknotens Auchtertstraße/L 384 für die eigenständige Bebauungsplanänderung nicht notwendig ist, da sich der Verkehr durch die Umwidmung in eine Gewerbefläche mit entsprechend weniger Ziel- und Quellverkehr zukünftig verringern wird.

Unabhängig davon, bleibt die Möglichkeit eines Ausbaus des Knotens L 384 / Auchtertstraße weiterhin bestehen, um auf zukünftige verkehrsplanerische Veränderungen reagieren zu können und mögliche gewerbliche Erweiterungen erschließen zu können.

Im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Umgang mit der geplanten gewerblichen Erweiterungsfläche geprüft und in den politischen Gremien beraten.

Parkierung
Für die Zahl der Stellplätze sind die landesrechtlichen Vorgaben (LBO, VwV Stellplätze) zu beachten. Die vorgeschriebene Ausführung der Stellplätze in wasserdurchlässigem Belag dient dem Ziel, die Bodenversiegelung zu vermindern und das Kleinklima zu verbessern.

Ver- und Entsorgung:
Nach derzeitigem Stand ist keine Erweiterung oder Neuverlegung von Leitungen oder Kanälen erforderlich. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kanalsystem.

Ein im Bebauungsplan „Auchtertstraße“ zur Wasserversorgung zugunsten der Stadtwerke Reutlingen vorhandenes Leitungsrecht kann aufgrund einer Stilllegung der betreffenden Leitung entfallen.

Entlang der Auchtertstraße wird für eine Abwasserleitung der Stadtentwässerung ein 5,0 m breiter Streifen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerung Reutlingen gesichert.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Mischsystem vorzusehen. Aufgrund der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes sollen im Plangebiet abflussverzögernde Maßnahmen vorgesehen werden. Infolge dessen sowie bedingt durch die geologischen und topographischen Verhältnisse soll im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets ein Entwässerungsgraben/-Mulde zur Abfangung von Hangwasser sowie für den Überflutungsschutz hergestellt werden.

4.4. Grünordnung / Grünplanungskonzept
Um die Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes in dem exponierten Bereich zur Landschaft hin zu berücksichtigen, werden die Festsetzungen im Bebauungsplan nachfolgend begründet:

Der Übergangsbereich zur freien Landschaft im Südosten und Westen, der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einem Pflanzgebot belegt ist, ist flächenhaft (5 m bis 10 m Breite) mit Sträuchern verschiedener Arten und zusätzlich zahlreichen hochstämmigen Laubbäumen bewachsen. Diese Grünstruktur soll auch zukünftig durch eine Pflanzbindung zwingend erhalten werden. Zudem befinden sich in dem Bereich zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, darunter auch europarechtlich geschützte Arten.

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Baumreihe mit begleitenden Heckenpflanzungen. Diese Grünstruktur soll aus den oben genannten Gründen ebenfalls erhalten werden.

Um die Fassadengestaltung aufzulockern und die Gebäudewände an sich zu begrünen, wird eine Festsetzung zur Begrünung der westlichen Fassadenflächen getroffen. Diese dient auch als begrünter Abschluss zur freien Landschaft.

Neben dem Erhalt vorhandener Pflanzungen werden Festsetzungen für Neupflanzungen getroffen. Hierzu gehören eine attraktive Straßenraumbegrünung mittels eines Pflanzgebots für Bäume in regelmäßigen Abständen entlang der Auchtertstraße (Pflanzgebot 1) sowie Pflanzungen von Bäumen im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebiets entlang der Parkierungsflächen (Pflanzgebot 2). Innerhalb der bestehenden Pflanzbindung entlang der westlichen und Flurstücksgrenze werden zusätzliche Baumpflanzungen vorgesehen.
Die gesamten Durchgrünungsmaßnahmen dienen neben dem gliedernden und landschaftsästhetisch-gestalterischen Zweck und der Schaffung ökologisch wirksamer und zusammenhängender Grünbereiche.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Dachgestaltung
Die Produktionsprozesse und Funktionen in Gewerbegebieten bedingen i.d.R. eine Flachdachkonstruktion. In Ausnahmefällen kann aus Gründen der Belichtung auch ein Sheddach zugelassen werden. Die Dachflächen werden zukünftig mit einer Photovoltaik-Anlage genutzt.

5.2 Werbeanlagen
Für das Stadt- und Landschaftsbild ist allgemein die Gestaltung von Werbeanlagen von großer Bedeutung. Die getroffenen differenzierten Festsetzungen sollen den größten Wildwuchs auf diesem Gebiet ausschließen und in der Gewerbegebietsfläche diesbezüglich eine adäquate Gestaltung sicherstellen.

Grundprinzip für die Zulassung von Werbeanlagen ist, dass große Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. am Gebäude, und unterhalb der Dachkante genehmigungsfähig sind. Die maximale Größe der Werbeanlage wurde auf 6,0 m² festgesetzt, um die Fassade nicht mit Werbeanlagen zu überfrachten.

Im Sinne eines ruhigen und unbewegten Leuchtbildes sollen weiterhin Werbeanlagen mit wechselndem Licht und solche, die Leuchtbilder an den Himmel projizieren, ausgeschlossen werden. Das im Bauordnungsrecht enthaltene Verunstaltungsverbot wird mit der Unzulässigkeit von Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, bekräftigt. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen an der L 384 die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün nicht verwendet werden.

Bei Verzicht auf die Unterbringung von Werbeanlagen am Gebäude sind unter gewissen Maßgaben (Mindestabmessungen der Gebäude und inhaltlicher Zusammenhang zum zugehörigen Gebäude) ausnahmsweise auch freistehende Werbepylone oder Werbetürme zulässig.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren
Der Bebauungsplan wird nach § 13a 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 liegt unterhalb des Schwellenwerts 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.

In dem beschleunigten Verfahren wird daher auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung mit Datum vom 16.05.2019 erstellt. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Weiterhin ist für den Bebauungsplan keine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

6.2 Umweltbelange
Grundsätzlich gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvollerer Flächen im Außenbereich vermeidet. Unabhängig von der Verfahrenswahl sind jedoch nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Planungsziel ist die Reaktivierung einer brachliegenden und erschlossenen Fläche zu gewerblichen Zwecken, die bis zum Jahr 2013 bebaut war. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Das Plangebiet liegt seit dem vollständigen Abriss des Gebäudebestands im Winter 2015/2016 brach. Seitdem sind auf der Fläche Haufwerke mit Schotter-, Sand- und Abbruchmaterial vorhanden. Die Bäume wurden

	ebenfalls entfernt, stellenweise hat sich spontan eine Ruderalvegetation aus Pionierpflanzen eingestellt. Am Süd- und Westrand des Gebiets befinden sich wertvolle und wertgebende Hecken- und Baumstrukturen, welche relevante Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel sind. Diese Grünbestände sind daher bei der Neuplanung zwingend zu erhalten. Daneben sind weitere Gehölz- und Baumpflanzungen im Plangebiet vorgesehen. Im Untersuchungsgebiet wurde als einzige Reptilienart die Zauneidechse mit einer Population von ca. 42 Tieren. nachgewiesen. Diese leben überwiegend in den zu erhaltenden Grünbeständen am Nord- und Westrand. Diese werden in Teilbereichen im Norden und Westen vergrämt. Durch CEF-Maßnahmen wird dafür Ersatz geschaffen (beschrieben unter Punkt 6.3). Auf Basis einer artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe 6.3) wurden Maßnahmen festgesetzt, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich dieser Artengruppen vermieden werden kann. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation einschließlich Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, wenn die Vermeidungsmaßnahmen sowie eine Durchgrünung im Gebiet umgesetzt werden.*
Boden	Versiegelung: Das Plangebiet ist durch die frühere bauliche Nutzung geprägt und dadurch bereits überwiegend versiegelt. Die Böden sind durch die bisherige Nutzung ebenfalls vorbelastet. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.* Geologie: Im südwestlichen Teil des Plangebiets verläuft im Untergrund eine wasserführende Schicht, die ihren Ursprung in einem früheren Bachlauf am Hang der südöstlichen Erhebung „Bühl“ hat. Infolge der Wasserführung ist der Baugrund durch Verschwemmungssedimente aus Schluff, Sand und Steinen (z.T. mit Geröllen und Gesteinsblöcken durchsetzt) gezeichnet. Durch die Böschung am südwestlichen Rand von Flst. 3176 ist eine lokale Auffüllung wahrscheinlich. Im übrigen Plangebiet besteht der Baugrund aus Tonstein (Obtususton-Formation). Dort besteht lediglich die – in Reutlingen häufige – Gefahr saisonaler Volumensveränderungen durch Schrumpfen bei Austrocknung (bis 20 Vol.%) und Quellen nach Wiederbefeuchtung. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die aktuelle Situation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation. Bei geotechnischen Fragen im Zuge von Baumaßnahmen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 durchzuführen.* Altlasten: Das Flurstück 3176 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Objektnr. 2042 geführt. Es wurde im Zuge der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 1995 erstmals erfasst und im Rahmen der ersten Nacherhebung 2006 in die Kategorie "B- Entsorgungsrelevanz" eingestuft. Bei Baumaßnahmen mit Erdaushub wird empfohlen, den Untergrund auf etwaige Verunreinigungen überprüfen zu lassen. Erhöhte Entsorgungskosten im Zuge baulicher Entwicklungen sind dadurch nicht auszuschließen. Das Thema Altlasten wird in Kap. 6.4 nochmals ausführlich erläutert. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die aktuelle Situation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation. Der Bebauungsplan ist mit der Altlast vereinbar, da sich durch die Änderung der Art der Nutzung die Schutzwürdigkeit der Nutzung nicht verändert. In der Planzeichnung wird die altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet. Weiterhin soll der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet werden, die Altlast beim Vollzug des Bebauungsplans zu sanieren.*
Wasser	Grundwasser und Oberflächengewässer Die Grundwasserneubildung ist auf dem Flurstück durch die anthropogenen Einflüsse und die bestehende Versiegelung bereits eingeschränkt. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.* Umgang mit Regenwasser und Außengebietswasser Grundsätzlich ist vorgesehen, dass durch die Grundstücksnutzung anfallende Regen- und Schmutzwasser in die Mischwasserkanalisation einzulei-

	ten. Bei Starkregenereignissen besteht jedoch die Gefahr von Überflutungen durch Außengebietswasser vom südlich des Plangebiets liegenden Berg „Bühl“. Aufgrund der grundstücksbezogen vergleichsweise starken Hanglage im Südosten des Grundstücks sowie angrenzend an das Grundstück ist diesbezüglich eine Konfliktlösung innerhalb des Plangebiets anzustreben. Hinzu kommt eine Senke im Bereich des Böschungsfußes im südlichen Teil des Plangebiets, die bei der künftigen Überplanung nivelliert werden sollte. Fotos zeigen eine überschwemmte Fläche bei längeren Niederschlägen. *Erg.: Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Situation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation ist aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen und Hochwassern sowohl aus Gründen des Gemeinwohls als auch im Sinne des Eigentümers sinnvoll. Daher enthält der Textteil eine Festsetzung, wonach Flächen zur Regel des Wasserabflusses bestimmt sind. Dadurch sind bei der Errichtung baulicher Anlagen technische Maßnahmen zur Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen getroffen.* *Aufgrund des Zusammenhangs zwischen der Art der Maßnahme und der geplanten Bebauung kann die genaue Bestimmung und Ausführung der Maßnahme erst bei der konkreten Planung (Vollzug des Bebauungsplans) in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen festgelegt werden.* *Zudem wird die Höhenlage des Baufensters mit 360,0 m ü. NN festgesetzt.*
Luft	Das Plangebiet befindet sich durch langjährige gewerbliche Nutzung in einem Bereich mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Vorbelastung. Aufgrund der heutigen, neueren Heiztechnik wird ein weiterer Eintrag von Schadstoff-Fracht als unwahrscheinlich angesehen. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.*
Klima	Das Plangebiet befindet sich in einem stark versiegelten und thermisch benachteiligten Teilbereich des Industrie- und Gewerbegebiets Mark-West, welches als Gewerbe- und Industrie-Klimatop jedoch keine nennenswerten Funktionen für das lokale Stadtklima hat. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.*
Landschaftsbild und Erholung	Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.*
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	Das Plangebiet ist durch Lärm auf den umgebenden Straßen, vor allem auf der L 384, und bestehendes Gewerbe im Umfeld bereits stark vorbelastet. Die Planänderung bezieht sich in erster Linie auf die Änderung der Art der Nutzung eines rechtskräftigen Bebauungsplans in einem durch den Verkehrslärm bereits lange stark vorbelasteten Plangebiet. Nach den Analysekarten aus dem Lärmaktionsplan von 2008 werden die momentanen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete nur geringfügig um ca. 5 dB (A) überschritten. In der Abwägung der Belange ist diese Überschreitung für eine gewerbliche Nutzung städtebaulich vertretbar. Zumal sich der zukünftige Ziel- und Quellverkehr durch die Umwidmung der Nutzung deutlich verringern wird. Eine schalltechnische Untersuchung sowie Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden als nicht erforderlich bzw. unverhältnismäßig beurteilt. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.*
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. *Erg.: Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgutsituation bei Umsetzung der Planung gegenüber der derzeit rechtlich zulässigen Situation.*

6.3 Artenschutz

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

Hierzu hat das Büro HPC AG aus Rottenburg eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Basis der Bestandssituation jeweils vor und nach dem Abbruch der Gebäude des Praktiker-Baumarkts durchgeführt. Der Fachbeitrag kam aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen zum Ergebnis, dass mit der Umnutzung relevante Vorhabenwirkungen für Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen sind. Dementsprechend werden Maßnahmen empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt, mit denen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für diese Artengruppen vermieden werden kann.
Die Festsetzungen umfassen:

- Erhalt des südöstlichen Gehölzgürtels, der gute Eignung und Wertigkeit für Brutvögel besitzt
- Insekten- und Fledermausschonende Straßen- und Außenraumbeleuchtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und Tiere

Des Weiteren wird empfohlen:

- Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit (November bis März)

Im Ergebnis werden mit den vorbeschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen die Vorschriften des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 ff. BNatSchG) für die im Gebiet relevanten Tierarten nicht verletzt.

Da nicht ausgeschlossen werden konnte, dass mit dem Vorhaben Eingriffe in das Lebensraumgefüge streng geschützter Reptilien verbunden sind, wurde eine konkrete Betroffenheit erforderlich. Dazu hat ebenfalls das Büro HPC AG aus Rottenburg eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass als einzige Reptilienart die Zauneidechse nachgewiesen werden konnte. Diese Art gilt auf landes- und bundesweiten Roten Liste als im Bestand rückläufig.
Zum Schutz des Lebensraumgefüges der streng geschützten Reptilien, werden auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Untersuchung Reptilien des Büros HPC AG vom 20.07.2020 in Ergänzung mit der Maßnahmenplanung vom 10.08.2020 mehrere Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen stufenweise definiert und im Bebauungsplan festgesetzt.
Es ergeben sich folgende artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen (CEF-Maßnahmen):

- Strukturelle Vergrämung der Zauneidechsen aus den Flächen am nördlichen und westlichen Rand des Baufelds
- Abdeckung der Fläche mit Folie
- Nach der Vergrämung: Aufstellung eines eingegrabenen Schutzzauns (Höhe ca. 0,5 m) um Wiedereinwanderung in die Baustellenfläche zu verhindern
- Schaffung eines Ersatzlebensraums für die vergrämten Eidechsen (CEF-Maßnahme)
    - Optimierung des südlichen und westlichen Saumbereichs
    - Einbringung von Totholzhaufen und Steinriegeln auf südlich angrenzendem, externem Flurstück 3206

Aus der ergänzende Stellungnahme und Maßnahmen vom LRA Reutlingen vom 13.08.2020 ergeben sich zudem folgende Maßnahmen die berücksichtigt werden müssen:

- Prüfung der Böschung auf Vogelbruten und Haselmausnester durch einen Fachgutachter, um artenschutzrechtliche Konflikte mit sonstigen streng geschützten Arten bei Eingriff in die Gehölzbestandene Böschung unmittelbar vor Eingriff auszuschließen
- für die Habitatsaufwertung durch Steinriegel, ist auf geeignete Gesteinsgrößen zu achten
- Die Vergrämung hat auch die ruderalisierten Bereiche und Haufwerk im Baufeld außerhalb der Randbereiche einzubeziehen
- Folienabdeckung muss 1-2 m über das Baufeld ragen, da sich immer wieder Tiere am äußeren Rand der Abdeckung verstecken.
- Es hat ein Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen zu erfolgen

Ein Monitoring zu den Ausgleichsmaßnahmen wurde in regelmäßigem Abständen durchgeführt. Bei den weiteren Maßnahmen, Details und Hinweise wird auf die oben genannten Gutachten und Maßnahmen verwiesen. Für das Vorhaben wurde zudem eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans erstellt, um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln und auszugleichen. Die Bilanzierung listet auch eine fehlende Dachbegrünung innerhalb des Grundstücks auf. Diese wird kompensiert indem man statt einer intensiv genutzten Rasenfläche eine extensive Wiesenstruktur umsetzt.

6.4 Altlasten

Das Flurstück 3176 wird im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Objektnr. 2042 geführt.
In den Jahren 1973 bis 1989 befand sich auf dem Gelände eine Tankstelle mit einem großen unterirdischen Benzintank. 1990 wurde der Tank unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamts ausgebaut. Organoleptisch (nach Aussehen und Geruch) wurden hierbei keine Verunreinigungen festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Bereich der ehemaligen Zapfinsel noch lokale Restverunreinigungen befinden. Die betreffende Fläche wurde infolge dessen im Zuge der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Jahr 1995 erstmals erfasst und im Rahmen der ersten Nacherhebung 2006 überprüft. Seinerzeit wurde die Fläche in die Kategorie "B- Entsorgungsrelevanz" eingestuft.

Aus heutiger Sicht ist eine Beeinträchtigung eines Wirkungspfades jedoch auch für den Fall einer Entsiegelung nicht wahrscheinlich. Lediglich bei einer Bebauung mit Erdaushub wird bedingt durch die frühere Nutzung als Tankstelle empfohlen, den Untergrund im Vorfeld von Baumaßnahmen auf etwaige Verunreinigungen an potentiellen Eintragspunkten wie den unterirdischen Lagertanks überprüfen zu lassen. Erhöhte Entsorgungskosten im Zuge baulicher Entwicklungen sind daher nicht auszuschließen.

Der Bebauungsplan ist im Ergebnis mit der vorhandenen Altlast (Objektnummer 2042) auf Dauer vereinbar, da in jenem Teilbereich zwar die Art der Nutzung in ein Gewerbegebiet geändert wird, die Schutzwürdigkeit der neuen Nutzung jedoch vergleichbar mit der heute zulässigen Nutzung ist. Nähere Untersuchungen sind somit nicht erforderlich. Um die bauplanungsrechtliche „Warnfunktion“ zu sichern, wird die Fläche mit der Objektnr. 2042 in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet.

Weiterhin soll der Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet werden, die Altlast beim Vollzug des Bebauungsplans fachlich und rechtlich ordnungsgemäß zu sanieren.

6.5 FFH-Flachland-Mähwiesen
Aufgrund von § 19 BNatSchG (Biodiversitätsschutz) i.V.m. dem Umweltschadensgesetz wird darauf hingewiesen, dass die westlich des Plangebiets gelegenen, als FFH-Flachland-Mähwiesen klassifizierten, Flurstücke, zu schützen sind. Dementsprechend ist bei jeglichen Baumaßnahmen darauf zu achten, dass die FFH-Mähwiesen in ihrem derzeitigen Erhaltungszustand nicht beeinträchtigt werden.

7. Planverwirklichung

7.1. Flächenbilanz
Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gewerbegebietsfläche von 23.679 m² (= ca. 2,4 ha).

7.2. Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz.

7.3. Finanzielle Auswirkungen
Durch die Wiedernutzbarmachung des brach liegenden Areals wird der städtische Haushalt infolge des Verzichts auf die Erschließung von Gewerbeflächen im Außenbereich entlastet.
Kosten für Erschließungsmaßnahmen o.ä. entstehen nach derzeitigem Stand nicht.

7.4. Städtebaulicher Vertrag
In einem städtebaulichen Vertrag werden mit dem Grundstückseigentümer die Kostentragung der Planung und weitere Aspekte zur Umsetzung der Planung geregelt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei der Entwicklung handelt es sich um die Reaktivierung einer brachliegenden erschlossenen Fläche für gewerbliche Zwecke. Durch die Nutzung der Fläche wird der Verbrauch unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. Der Bebauungsplan stellt damit einen Beitrag zur Reutlinger Innenentwicklung und zur Gewerbeflächenoffensive dar, indem bestehende technische und soziale Infrastrukturen effizienter genutzt werden und Verkehr vermieden wird. Alternative Planungsmöglichkeiten scheiden daher aus.

9. Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und ausgeführt:

- Ehemaliger Praktiker-Markt, Artenschutzrechtliche Überprüfung, HPC AG, 17.05.2018
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Pustal Landschaftsökologie und Planung, 16.05.2019
- Artenschutzrechtliche Untersuchung Reptilien, HPC AG, 20.07.2020
- Maßnahmenplanung für die Zauneidechse, HPC AG, 10.08.2020

- Ergänzende Stellungnahme und Maßnahmen vom LRA Reutlingen vom 13.08.2020

gez.

Dvorak