

31.01.2022

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Stuttgarter Straße / Karlstraße / Ludwigstraße“

Gemarkung/Flur Reutlingen

Inhalt:

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

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Fläche des ehemaligen Autohauses „Max Moritz“ ist mit ihrer exponierten Lage am nördlichen Stadteingang Reutlingens ein Filetstück der Innenentwicklung Reutlingens, welches schon seit Jahren auf seine Entwicklung wartet. Sie bildet die Nahtstelle zwischen dem Industriegebiet „Im Laisen“ und der im Süden angrenzenden gemischten Bebauung auf dem Weg zur Reutlinger Innenstadt.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet wird seit der Aufgabe der Nutzung durch das Autohaus Max Moritz provisorisch als Fläche für Kfz-Handel bzw. Parkplatz genutzt. Seit der Verlagerung des Autohauses Ende der 1980er Jahre wurden verschiedene Anläufe zur Nachnutzung des Areals unternommen. Das geltende Planungsrecht („Bebauungsplanänderung zwischen Stuttgarter Straße/ Karlstraße/ Ludwigstraße/ Riedstraße“ in Kraft seit 1989) weist das Plangebiet als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum aus. Mit Beschluss des Reutlinger Märkte- und Zentrenkonzeptes 2006 wurde allerdings der klare politische Wille ausgedrückt, das bestehende Planungsrecht zu ändern. Hierzu wurden verschiedene Anläufe genommen, um das Gebiet in Richtung einer Nutzungsmischung, ohne großflächigen Einzelhandel, zu entwickeln. Keiner dieser Anläufe konnte bisher zum Abschluss gebracht werden.

Zuletzt hatte der Gemeinderat mit dem Aufstellungsbeschluss 2016 die Auslobung einer Mehrfachbeauftragung beschlossen, welche 2017 durchgeführt wurde. Der Siegerentwurf hatte 3 Baublöcke und an der Kreuzung von Stuttgarter- und Karlstraße ein fast 70 m hohes Hochhaus vorgesehen. Konkrete Nutzungsinteressen lagen zum Zeitpunkt der Mehrfachbeauftragung allerdings noch nicht vor und die Planung wurde vom Vorhabenträger nicht weiterverfolgt.

Zwischenzeitlich ist beabsichtigt, auf dieser Fläche für den Landkreis Reutlingen einen zentralen Verwaltungsneubau zu errichten, um künftig alle Ämter und Anlaufstellen des Landratsamtes am Standort Reutlingen unter einem Dach vereinen zu können. Das Landratsamt hat zur Suche nach einem privaten Investor und einem geeigneten Standort für die Errichtung eines Verwaltungsneubaus ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Gegenstand der Ausschreibung ist die Planung, Errichtung und Überlassung eines von einem Investor auf dessen Grundstück zu errichtenden Gebäudes. Eine Bewertungskommission, an der auch Vertreter des Reutlinger Gemeinderates beteiligt waren, hat das Ausschreibungsverfahren begleitet. Zur Arrondierung des Quartiers ist ergänzend Wohnbebauung vorgesehen.

Durch die Weiterführung des 2016 begonnenen Bebauungsplanverfahrens „Stuttgarter Straße / Karlstraße / Ludwigstraße“ als Vorhabenbezogener Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung des Projektes geschaffen werden. Durch den Bebauungsplan wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Reaktivierung von Baulücken im Innenbereich Rechnung getragen.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Reutlinger Innenstadt. Es umfasst die unbebauten Flurstücke Nr. 4108, 4109, 4109/1, 4111 und 4111/1 sowie Teilflächen der umgebenden Straßen, soweit dies für die Neuordnung der das Bauvorhaben umgebenden Geh- und Radwegflächen sinnvoll ist. Dies sind Teilflächen der Stuttgarter Straße (Flst.-Nr. 4140), der Karlstraße (Flst.-Nr. 4097) und der Ludwigstraße (Flst.-Nr. 4145).

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Stuttgarter Straße (Bundesstraße B 28), im Osten durch die Karlstraße, im Süden durch die Ludwigstraße und im Westen durch die Bestandsbebauung Stuttgarter Straße 28 (Flurstück-Nr. 4110/1) und Ludwigstraße 15 (Flst. 4110).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist seit Jahren unbebaut, die früheren hier befindlichen Gebäude des Autohauses Max Moritz und einer ehemaligen Holzhandlung sind abgebrochen. Die Flächen sind weitgehend versiegelt und werden derzeit provisorisch durch einen Kfz-Handelsbetrieb als Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche genutzt. Entlang der Ludwigstraße und der Karlstraße befinden sich auf dem Areal einige straßenbegleitende Bäume, im Inneren ist die Fläche fast vollständig versiegelt.

Die weitgehend ebene erscheinende Fläche fällt von der Ecke Stuttgarter-/Karlstraße (ca. 392,5 m ü. NN) nach Südwesten um ca. 4,5 m (388,0 m ü. NN). Auf Flst. 4111 befinden sich künstliche Aufschüttungen und Abgrabungen. Entlang der Stuttgarter Straße ist auf Flst. 4111/1 eine etwa 50 m lange und 1 m hohe Stützmauer zu finden.

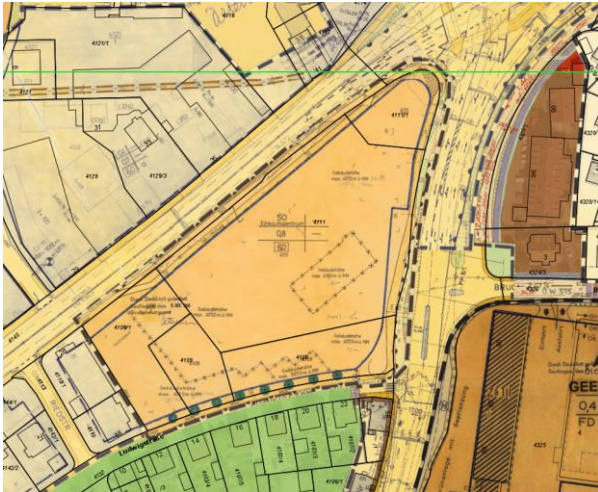
3.2 Umgebungsbebauung

Nördlich der Stuttgarter Straße schließt sich das Industriegebiet „In Laisen“ an, die Bereiche im Westen des Plangebiets sind als Gewerbegebiet mit einer Baumassenzahl von 6,0 ausgewiesen. Im Süden des Plangebiets (entlang der Ludwig- und Riedstraße) schließt sich kleinteilige, meist zweigeschossige Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit großzügigen Gartenflächen an, durchmischt mit einzelnen nicht störenden Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben. Planungsrechtlich ist dieser Bereich gemäß Ortsbausatzung als „Baustaffel 2 - gemischtes Gebiet“ ausgewiesen. Der Bereich östlich der Karlstraße wird durch die einheitlich gestaltete Wohnsiedlung „Breitert“ geprägt. Als Sonderbaukörper sticht das Ensemble des ehemaligen Fernmeldeamts mit seinem 13-geschossigen Büroturm hervor.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht („Bebauungsplanänderung zwischen Stuttgarter Straße/ Karlstraße/ Ludwigstraße/ Riedstraße“ in Kraft seit 1989) weist das Plangebiet als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum aus. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen ist das Plangebiet seit der 62. Flächennutzungsplanänderung als Mischbaufläche dargestellt.

Der Vorentwurf zur FNP-Neuaufstellung übernimmt diese Darstellung. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf dient der Umsetzung der Ziele des Flächennutzungsplans.



Bebauungsplanänderung zwischen Stuttgarter Straße / Karlstraße / Ludwigstraße und Riedstraße
In Kraft seit 18.08.1989



Auszug Flächennutzungsplan mit 62. FNP-Änderung
in Kraft seit 08.04.2000

Laut Märkte- und Zentrenkonzept 2006 (MZK) liegt das Plangebiet in der Zone 2 - Kernstadt, welche nur für Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten oder Nahversorger bis 800 m² vorgesehen ist. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren dient also auch der Umsetzung der Ziele des MZK.

3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 12.000 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz ist nicht erforderlich,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden und auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann verzichtet werden. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Weiterhin ist für den Bebauungsplan keine zusammenfassende Erklärung erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet statt (siehe Kapitel 6).

Von der Möglichkeit des Verzichts auf einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale bekannt.

3.5 Richtfunkstrecken

Über das Plangebiet verlaufen ab etwa 40m über Gelände verschiedene Richtfunkstrecken von Mobilfunkbetreibern (Funksysteme zur Übertragung von Informationen zwischen festen Standorten). Mit den geplanten Gebäudehöhen bis max. 26 m sind Störungen des Richtfunkbetriebs nicht zu erwarten.

3.6 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt gemäß DIN EN 1998 (NA: 2011-01) in der Erdbebenzone 3.

3.7 Kennzeichnungen

Altlastenverdachtsfläche

Alle Baugrundstücke im Plangebiet werden in der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) als Altlastenverdachtsfläche unter der Objektnummer AS 02100 geführt. Der östliche Teil mit

den Flurstücken 4111 und 4111/1 wurde langjährig als Autohaus genutzt, welches dort eine Kfz-Werkstatt mit Montagehalle, Tankstelle, Lagergebäuden sowie Autowaschhalle betrieben hat. An der Stuttgarter Straße befand sich zusätzlich eine Tankstelle. Aus diesen Nutzungen sind Verunreinigungen des Untergrunds mit Mineralöl und weiteren Schadstoffen (MKW, BTX und PAK) entstanden. Es ist davon auszugehen, dass auch noch unterirdische Lagertanks auf dem Areal vorhanden sind. Auf den westlich angrenzenden Flurstücken 4109 und 4109/1 befand sich ein Holzhandel und auch auf diesen Flächen wurden Belastungen von Boden und Grundwasser festgestellt.

Der Standort ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landratsamts Reutlingen hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit KGdh (Kontrolle – Gefahrenlage derzeit hinnehmbar) und hinsichtlich des Wirkungspfad Boden-Mensch mit B Neu (Belassen – Neubewertung bei Nutzungsänderung) bewertet. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass sich durch Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Planbereich befinden, da Gebäude hier bombardiert wurden und Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können.

Die Altlastenverdachtsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Die langjährige Brachfläche des ehemaligen Max Moritz Geländes am Stuttgarter Knoten ist für die Stadtentwicklung als nördlicher Stadteingang zur Innenstadt von großer Bedeutung. Seit der Verlagerung des Autohauses Ende der 1980er Jahre wurden verschiedene Anläufe zur Nachnutzung des Areals unternommen, konnten jedoch bisher nicht zum Abschluss gebracht werden.

Das Landratsamt hat zur Suche nach einem privaten Investor und einem geeigneten Standort für die Errichtung eines Verwaltungsneubaus ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt. Ziel ist die Unterbringung aller Ämter und Zweigstellen des Landratsamtes an einer zentralen Adresse. Gegenstand der Ausschreibung ist die Planung, Errichtung und Überlassung eines von einem Investor auf dessen Grundstück zu errichtenden Gebäudes. Zuletzt hat der Landkreis den Erwerb der Immobilie von der Firma Reisch aus Bad Saulgau beschlossen. Der Bebauungsvorschlag stammt aus der Hand des Architekturbüros Riehle-Assoziierte aus Reutlingen.



Eingangsseite Neubau Landratsamt an der Karlstraße

Vorgesehen ist ein in der Höhe gestaffelter 5 bis 6-geschossiger Baukörper mit 2 Innenhöfen für das Verwaltungsgebäude an der Ecke Stuttgarter Straße / Karlstraße, welcher im westlichen Grundstücksteil durch ein 7-geschossiges Wohngebäude ergänzt wird. Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs sind Tiefgaragen unter den Gebäuden vorgesehen. Der Hauptzugang zum Verwaltungsgebäude erfolgt von der Karlstraße aus über erdgeschossige Arkaden in einen öffentlich zugänglichen Innenhof. Von dort sind die wichtigsten Anlaufstellen des Landratsamtes übersichtlich erreichbar. Trotz der umgebenden Hauptverkehrsstraßen wird so eine großzügige und ruhige Eingangssituation als Hauptzugang geschaffen, die Besuchern eine gute Orientierung ermöglicht. Nebenzugänge sind von den umgebenden Straßen aus vorgesehen, um von allen Seiten aus eine Erreichbarkeit auf kurzem Weg zu ermöglichen.

Im Erdgeschoss sollen rund um den Eingangshof ein separat nutzbarer Sitzungsbereich, eine Cafeteria und die besucherintensiven Anlaufstellen des Landratsamtes entstehen. Der zweite Innenhof ist nicht zugänglich, er ist dem Sitzungsbereich als grüner Freiraum zugeordnet. In den Obergeschossen befinden sich die Büros, die zweibündig organisiert sind. Die beiden obersten Geschosse sind zur Gliederung der Fassaden leicht zurückgesetzt. Die Abtrennbarkeit und die separate Zugänglichkeit des zum Landratsamt gehörenden Sitzungsbereichs soll eine Vermietung für externe abendliche Veranstaltungen ermöglichen und damit zur Belebung des Quartiers außerhalb der üblichen Bürozeiten beitragen.

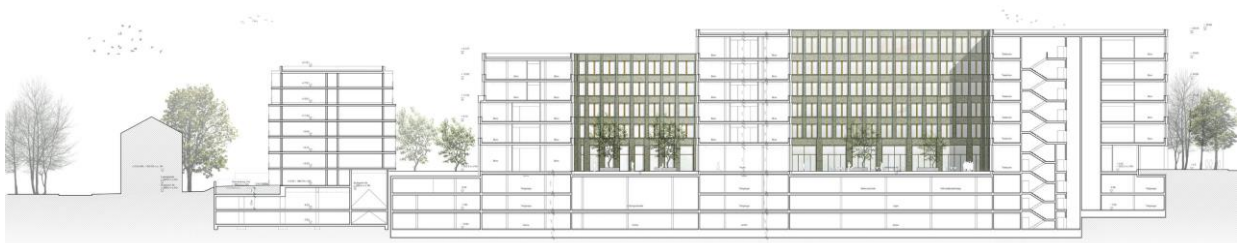


Lageplan Neubebauung

Neben dem Landratsamt ist auf dem südwestlichen Teil des Areals ein Gebäuderiegel geplant, das sich in Höhe und Kubatur am geplanten Verwaltungsneubau orientiert. Auf 7 Stockwerken sollen hier ca. 68 Wohneinheiten mit 1-4 Zimmerwohnungen im Mietwohnungsbau entstehen.

Aufgrund der Lage des Baugrundstücks am nördlichen Stadteingang Reutlingens entsteht mit der Neubebauung die Gelegenheit den Innenstadtzugang mit einer markanten Bebauung neu zu gestalten. Angestrebt wird eine hohe bauliche Ausnutzung und eine angemessene Raumkante zu den umgebenden Straßenräumen der Stuttgarter Straße und der Karlstraße. Durch eine straßennahe Bebauung soll der Straßenraum gefasst werden und diesem Bereich ein attraktives, städtisches Erscheinungsbild gegeben werden. Entlang der Ludwigstraße treten die Neubauten etwas zurück, um Platz für eine neue Baumreihe zu schaffen und angemessenen Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung zu wahren.

Zur Unterbringung des Stellplatzbedarfs sind unter dem Verwaltungsgebäude und dem Wohngebäude jeweils 2-geschossige Tiefgaragen vorgesehen, die beide von der Stuttgarter Straße aus angefahren werden. Archivräume für das Landratsamt sind in einem weiteren Untergeschoss vorgesehen.



Längsschnitt durch das Quartier

4.2 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Verkehrliche Erschließung / Individualverkehr

Das Plangebiet liegt an einem der am stärksten befahrenen Knotenpunkte der Stadt Reutlingen, der Kreuzung der Stuttgarter Straße (Bundesstraße B 28) mit der Straße In Laisen und der Karlstraße (Stuttgarter Knoten). Aufgrund der hohen verkehrlichen Auslastung ist eine funktionsfähige Anbindung der geplanten Neubebauung notwendig und Störungen des Verkehrsflusses sind zu minimieren. Die Stutt-

garter Straße (B 28) erfüllt in diesem innerstädtischen Streckenabschnitt Erschließungsfunktion für die Anliegergrundstücke, die Karlstraße soll mittelfristig zugunsten einer Umweltspur reduziert werden und die Ludwigstraße erschließt im Bestand vor allem die südlich angrenzende Wohn-/ Mischbebauung mit dem Charakter einer Anliegerstraße.

Aufbauend auf den bereits zum Wettbewerb 2016-2018 durchgeführten Überlegungen wurden zur verkehrlichen Anbindung des Plangebiets erneut verschiedene Erschließungsvarianten durch das Ingenieurbüro Karajan aus Stuttgart gutachterlich untersucht. Im Ergebnis soll die Zufahrt zum Plangebiet komplett und auf kurzem Weg von der übergeordneten Hauptverkehrsstraße (Stuttgarter Straße) aus im System „rechts rein, rechts raus“ erfolgen. Dadurch kann das Verkehrsaufkommen auf dem innerstädtischen Straßennetz minimiert werden. Entlang der Karlstraße ist eine Verlegung der heutigen Bushaltestelle in Richtung des geplanten Haupteingangs vorgesehen. Mittelfristig ist eine Umwidmung der rechten Fahrspur der Karlstraße zu einer Umweltspur berücksichtigt. In der Ludwigstraße werden einige wenige oberirdische Stellplätze untergebracht, da sonst an keiner Stelle ein gefahrloses Ein- und Ausparken möglich ist.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird für den Ein- und ausfädelnden Verkehr aus der Stuttgarter Straße – wie bereits im bestehenden Planungsrecht vorgesehen – auf Höhe des geplanten Wohngebäudes eine neue Ein- und Ausfädelspur geschaffen, welche die geplanten Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten bündelt und als Puffer zum fließenden Verkehr dient. Außerhalb der geplanten Ein- und Ausfädelspur werden im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs Zufahrten zu den Baugrundstücken von den Hauptverkehrsstraßen ausgeschlossen.

Für die überörtliche Lenkung der Zu- und Abfahrtsverkehrs zu den Tiefgaragen stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung. Für Zufahrtsverkehr aus südlicher Richtung ist eine großräumige Lenkung durch geeignete Ausschilderung über die Karl- und die Silberburgstraße vorgesehen. Für den Verkehr aus beiden Fahrtrichtungen der B 28 können die bereits heute fahrbaren U-Turns an den benachbarten Kreuzungen B28/Am Heilbrunnen und am Stuttgarter Knoten genutzt werden. Aus Richtung Metzzingen kommend, wird am U-Turn Am Heilbrunnen das Landratsamt ausgeschildert werden. Damit stehen dem Zu- und Abfahrtsverkehr je nach verkehrlicher Auslastung verschiedene Wege zur Verfügung.

Der zur Erschließung des Plangebiets genutzte Abschnitt der Bundesstraße B 28 befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt an der B 28 und gilt als Erschließungsbereich. Die Baulast an der Bundesstraße obliegt hier der Stadt Reutlingen. Die vorliegende Planung ist mit dem Straßenbaulastträger und der Verkehrs- und Polizeibehörde abgestimmt.

ÖPNV

Für die regionale und überregionale Erreichbarkeit des neuen Landratsamtes war die Nähe des Standorts zum Hauptbahnhof als zentralem ÖPNV-Knoten für alle öffentlichen Verkehrsmittel ein wichtiges Bewertungskriterium des Landkreises. Die Entfernung beträgt etwa 1000 m.

Direkt vor dem Haupteingang des Neubaus liegt an der Karlstraße eine Bushaltestelle der Linie 22 des Stadtbusnetzes (Haltestelle Karl-/Ludwigstraße). Die Verschiebung der Bushaltestelle direkt vor den Haupteingang des neuen Landratsamtes und ein barrierefreier Ausbau sind im Zuge der Freianlagenplanung vorgesehen. Eine künftige Anfahrt dieser Bushaltestelle auch durch Linien des Regionalbusnetzes wäre zu begrüßen, um den Besuchern des neuen Landratsamtes aus dem ganzen Landkreis die Nutzung des ÖPNV möglichst attraktiv zu machen. Weitere Haltestellen der Buslinien 8 (Haltestelle Haydnstraße) und 7 (Haltestelle Geopark) finden sich im Umkreis von ca. 200 m bzw. 450 m.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist entlang der umgebenden Hauptverkehrsstraßen flankiert von Gehwegen und von übergeordneten Alltagsrouten des Radverkehrs. Die Nutzung durch Fußgänger ist aktuell wegen fehlender Ziele im Umfeld sehr gering. Ampelgeregelter Querungsmöglichkeiten über die Bundesstraße und die Karlstraße bestehen am Stuttgarter Knoten und auf Höhe der Brucknerstraße. Mit der geplanten Neubebauung wird die Fußgänger- und Radverkehrsfrequenz im Plangebiet deutlich zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die umlaufenden Geh- und Radwegeflächen auf ca. 5,0 m verbreitert, um entlang der Hauptverkehrsstraßen künftig eine getrennte Radverkehrsführung zu ermöglichen. Auf Höhe des Wohngebäudes verläuft der straßenbegleitende Geh- und Radweg in Arkaden unter dem Gebäude. Bei der Planung der Ein- und Ausfahrten wurde auf gute Sichtverhältnisse geachtet. Um an den Tiefgaragenzufahrten einen gewissen Rückstau aufnehmen zu können und den Radverkehr nicht zu behindern, ist mit Schrankenanlagen an Zu- und Abfahrten von Tiefgaragen zur Grundstücksgrenze ein Mindestabstand einzuhalten. Entlang der Ludwigstraße genügt auch künftig eine Gehwegbreite von ca. 2,50m, der Radverkehr kann hier die Fahrbahn nutzen.

Der Hauptzugang für Fußgänger zum Innenbereich des geplanten Verwaltungsgebäudes liegt an der Karlstraße, direkt an der Bushaltestelle. Zusammen mit den Arkaden und dem Innenhof soll hier ein großzügiger Eingangsbereich entstehen. Kleinere Nebenzugänge von anderen Straßen sind vorgese-

hen, um von allen Seiten aus eine gute Erreichbarkeit auf kurzem Weg zu ermöglichen. Die Flächenbereitstellung der öffentlichen Geh- und Radwege, die notwendigen Geh- und Fahrrechte und die Herstellung der Fuß- und Radwege werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der für die Neubebauung baurechtlich notwendigen Stellplätze ist in zwei getrennten Tiefgaragen mit jeweils zwei Parkierungsebenen vorgesehen. In der Summe sind ca. 390 PKW- Stellplätze und ca. 330 Fahrrad-Stellplätze geplant. Ebenerdige Stellplätze sind nur an der Ludwigstraße und in begrenzter Anzahl zulässig, weil zu allen übrigen Straßen ein gefahrloses Ein- und Ausparken nicht möglich ist. Ebenerdige Fahrradstellplätze sind an allen Gebäudezugängen geplant.

Entwässerung, Ver- und Entsorgung:

Die Grundstücke sind heute weitgehend versiegelt und Versickerung kann kaum stattfinden. Mit der Neubebauung werden durch die Dachbegrünung und die Tiefgaragenbegrünung Regenwasserrückhaltungen geschaffen, die den Regenwasserabfluss verzögern. Gegebenenfalls ist weiterer Rückhalteraum zu schaffen, um eine ausreichend gedrosselte Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu gewährleisten. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem.

Zur Wärmeversorgung der Neubauten ist eine weitestgehend emissionsfreie Beheizung über Geothermie in Verbindung mit Photovoltaik geplant. Zur Absicherung von Spitzenlasten und für das Wohngebäude sind Gas-BHKWs vorgesehen. Zur Versorgung der Neubebauung notwendige Trafostationen werden innerhalb der Neubebauung untergebracht.

4.4 Gestaltung der Freiflächen / Grünplanungskonzept

Wegen der geplanten hohen baulichen Ausnutzung und der damit verbundenen Grundstücksversiegelung ist eine geeignete Begrünung der Straßenräume und der Dachflächen sowie der verbleibenden Freibereiche wichtig für eine Einbindung der Neubebauung und für das lokale Kleinklima.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zunächst gutachterlich untersucht, ob ein Erhalt der Bestandsbäume im Plangebiet möglich ist. Das „Gutachten zum Zustand der Bäume auf dem Gelände des geplanten Landratsamtes an der Stuttgarter Straße“ vom Sachverständigenbüro Klug kommt zum Ergebnis, dass die Bestandsbäume überwiegend gesund sind, diese aber wegen der gewünschten baulichen Dichte und der notwendigen mehrgeschossigen Unterbauung keine Überlebenschancen haben und nicht erhalten werden können. Als Ersatz werden entlang der umgebenden Straßen neue Baumpflanzungen über Pflanzgebote im Bebauungsplan vorgesehen. Zur Sicherung einer angemessenen Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen werden Regelungen zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen und verschiedene weitere Pflanzgebote in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der gewünscht hohen baulichen Ausnutzung und der geplanten Nutzungsmischung als Kerngebiet ausgewiesen. Kerngebiete sind nach § 7 BauNVO zur Unterbringung zentraler Einrichtungen der Verwaltung in Kombination mit Wohnnutzungen geeignet. Um die geplante Nutzungsmischung im Kerngebiet zu sichern, wird die zulässige Wohnnutzung nach § 7 (2) 7 BauNVO auf das südwestliche Baufenster im Kerngebiet begrenzt. Aus dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung für Kerngebiete ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, wie z.B. Diskotheken und Wettbüros und Sexshops, Bordelle oder ähnliche Nutzungen.

Da die Planung auf die vorgesehene Neubebauung speziell zugeschnitten ist, wird das Planverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt. Die Planunterlagen des Architekturbüros Riehle-Assoziierte werden damit als Vorhabens- und Erschließungspläne Bestandteil der Satzung. Damit werden die nach § 7 BauNVO und den oben genannten Einschränkungen möglichen Nutzungsarten durch die Vorhabens- und Erschließungspläne konkretisiert. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festlegung der Baugrenzen und der unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen entsprechend dem vorliegenden Bebauungsvorschlag. Die

maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen zwischen 21 m und 26 m. Zur Betonung des Städteingangs nimmt die Gebäudehöhe zum Stuttgarter Knoten hin etwas zu. Der im Entwurf vorgesehenen horizontalen Gliederung der Fassaden wird durch entsprechende Festsetzungen zur Fassadengliederung und durch Abstufungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen Rechnung getragen.

Durch die getroffenen detaillierten Regelungen wird das zulässige Bauvolumen eng am Gebäudeentwurf begrenzt und auf die Festlegung einer maximalen GFZ kann verzichtet werden. Das zulässige Gebäudevolumen entspricht nach überschlägiger Überprüfung der nach BauNVO in Kerngebieten zulässigen Obergrenze der GFZ von 3,0 und erfüllt damit das städtebauliche Ziel einer hohen baulichen Ausnutzung zentraler innerstädtischer Baulücken.

5.3 Bauweise

Um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen großen Baukörper realisieren zu können, wird abweichende Bauweise festgesetzt, in der die Abstandsregeln der offenen Bauweise einzuhalten sind, aber größere Gebäudelängen entsprechend den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden in Lage und Größe dem vorliegenden Gebäudeentwurf angepasst. Für ebenerdige Terrassen und Windfänge sind Ausnahmeregelungen getroffen, diese dürfen die Baugrenzen unabhängig von ihrer Lage in gewissem Umfang überschreiten. Um den begrenzten Freiraum rund um die Neubebauung nicht mit Nebenanlagen zu belasten, sind oberirdische überdachte Fahrradabstellanlagen und ein Kinderspielplatz nur in ausgewiesenen Bereichen zulässig und Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

5.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Ziel des Bebauungsplans ist es die erforderlichen Stellplätze vorwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, und die oberirdischen Bereiche von fahrendem und ruhendem Verkehr weitestgehend freizuhalten. Entlang der Ludwigstraße sind nur einige wenige oberirdische Stellplätze vorgesehen. Über Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Innenhofflächen ist eine Erdüberdeckung von im Mittel 1,0 m herzustellen, um eine gewisse Retention auf den Grundstücken zu erreichen und um eine dauerhafte Bepflanzung dieser Flächen zu ermöglichen. Punktuelle Unterschreitungen der Aufbauhöhe im Bereich von Rampenanlagen o.ä. sind zulässig, wesentliche Auswirkungen auf die Freianlagenplanung bzw. Bepflanzung sind daraus nicht zu erwarten.

5.6 Verkehrsflächen

Mit der geplanten Neubebauung wird die Fußgänger- und Radverkehrsfrequenz rund um das Plangebiet deutlich zunehmen. Im Zuge der Neubebauung werden die umlaufenden Geh- und Radwegeflächen auf ca. 5,0 m verbreitert, um entlang der Hauptverkehrsstraßen künftig eine getrennte Radverkehrsführung zu ermöglichen.

Im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind Zufahrten zum Plangebiet von der Stuttgarter Straße und Karlstraße nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig. Sonst besteht zur Stuttgarter Straße und zur Karlstraße Aus- und Einfahrtsverbot. Von der Ludwigstraße sind Zufahrten zu Tiefgaragen nur für Fahrräder zulässig.

5.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Aus der Starkregengefahrenkartierung (SRGK) der Stadt Reutlingen geht hervor, dass im Plangebiet bei Starkregen eine Gefährdung durch Oberflächenabflüsse aus nordöstlicher Richtung besteht. Zur Bewertung der Risiken und Entwicklung geeigneter Schutzmaßnahmen wurde vom Büro Reik, Pfullingen in Zusammenarbeit mit dem Büro Likwid, Wien, ein Gutachten zum vorliegenden Bauvorhaben erstellt. Angestrebt wird eine Ableitung von der Ludwigstraße zur Stuttgarter Straße im Bereich der Grünfläche südwestlich des Wohngebäudes, mit geeignetem Schutz gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Um den oberflächigen Wasserabfluss bei Starkregen auch künftig gefahrlos ableiten zu können, sind die Freianlagen der privaten und öffentlichen Flächen im Plangebiet so auszubilden, dass ein geordneter Abfluss von der Karl-/Ludwigstraße zur Stuttgarter Straße durch das Plangebiet auch künftig gewährleistet ist, ohne dass eine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen und Bauwerke entsteht.

Hierzu ist entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ein oberflächiger Notwasserweg herzustellen und von Hindernissen freizuhalten. Die Nachbargrundstücke sind durch eine geeignete Mauer entlang

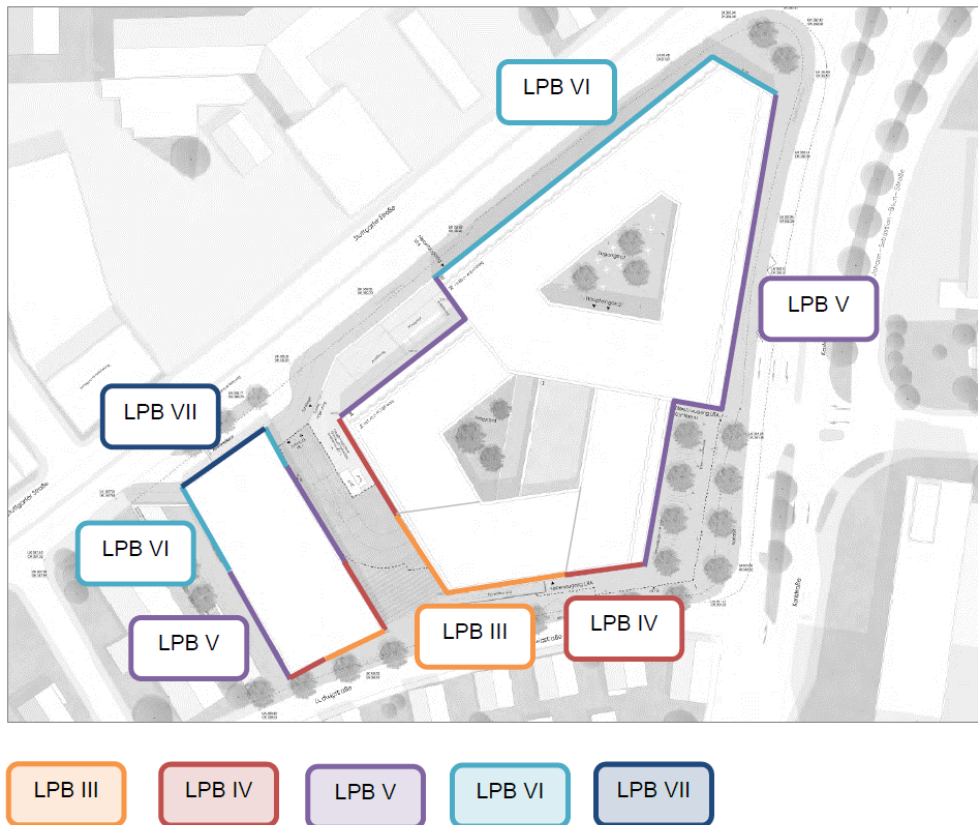
dieses Korridors zu schützen. Wasserzutritte in ebenerdige oder tieferliegende Geschosse (z.B. über Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Rückstau aus der Kanalisation etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdungen sensibler Gebäudetechnik sind durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden. Die Umsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5.8 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Durch die geplante großflächige Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen und die vorgesehene Auskragung des Wohngebäudes zur Stuttgarter Straße sind die neuen Abgrenzungen der Baugrundstücke in weiten Teilen vorgegeben. Um dennoch die notwendigen Wege, Plätze und Vorflächen entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu sichern, werden die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen um Flächen mit Geh-, Fahrradfahr- oder auch Leitungsrechten ergänzt. Eine einheitliche Gestaltung der Oberflächen ist anzustreben und wird durch die im Durchführungsvertrag zu regelnde Erstellung aus einer Hand gewährleistet.

5.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm / Schallimmissionen

Mit schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüro GN-Bauphysik aus Stuttgart wurden die Schalleinwirkungen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden im Plangebiet aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der umgebenden Straßen und des gegenüberliegenden Industriegebiets überschritten.



(Abbildung aus Schallimmissionsprognose zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Landratsamt Reutlingen, Mai 2021, Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart, Seite 60)

Ob mit aktiven Schallschutzmaßnahmen eine Verbesserung erreicht werden kann, wurde im Rahmen des Gutachtens geprüft, wegen der geplanten Gebäudehöhen und dem Abstand zur Straße und zum Industriegebiet ist dies jedoch nicht wirkungsvoll möglich. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in den geplanten Gebäuden müssen deshalb passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Dabei sind für die Wohnbebauung die strengeren Nachtwerte maßgebend, bei der Büronutzung sind die Tagwerte zur Bemessung des notwendigen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen anzusetzen. Eine flächenhafte Darstellung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche in einem Plan ist deshalb nicht möglich, stattdessen sind die für die Neubebauung maßgeblichen Lärmpegelbereiche für die unterschiedlichen Fassadenabschnitte grafisch im Textteil des Bebauungsplanentwurfs dargestellt. Im Einzelfall darf bei der Bemessung der resultierenden Schalldämmmaße ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind zur Stuttgarter Straße Fenster von Wohnräumen nicht zulässig und vor Fenstern von Wohnungen im LPB IV- VI sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchgängig verglaste Balkone anzuordnen. Die Verglasung muss eine Schalldämmmaß von mindestens 22 dB aufweisen. Für Büro- und Konferenzräume im LPB VI sind geeignete Maßnahmen (z.B. Doppelfassade, Festverglasung, Fenstern mit Prallscheiben oglw.) zur Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm vorzusehen. In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Vorgelagerte Schallschutzverglasungen können die Anforderungen an die dahinterliegenden Außenwände von Aufenthaltsräumen verringern. Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Mit den im Gutachten aufgezeigten und im B-Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Richtwerte der TA Lärm und die Vorgaben der DIN 18005 unterschritten. Die Grenzwerte für gesundes Wohnen von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) werden damit eingehalten.

5.10 Pflanzgebote

Entlang der umgebenden Straßen sind zur Einfügung der Neubebauung neue Baumpflanzungen mit standortangepassten Baumarten vorgesehen. Die Baumstandorte sind dem Entwurf angepasst und werden über Pflanzgebote und Mindestqualitäten im Bebauungsplan gesichert. Geringfügige Verschiebungen im Zuge der Freianlagenplanung bleiben möglich. Die im Durchführungsvertrag zu vereinbarenden Abstimmung der Baumauswahl und der Ausführung mit der städtischen Grünflächenplanung sichert die Auswahl standortgeeigneter Arten.

Nicht überbaute Flächen im Plangebiet sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, oder ähnliches genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern, vorzugsweise Vogelnährgehölze, zu bepflanzen. Um trotz großflächiger Unterbauung mit Tiefgaragen eine dauerhafte Grundstücksbegrünung zu ermöglichen, wird für Grünflächen über Tiefgaragen eine Erdüberdeckung von mindestens 100 cm festgesetzt. Ungenutzte Flachdächer sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Um eine dauerhafte Vegetation von Wildkräutern und Gräsern zu gewährleisten, muss die Substratstärke mindestens 10 cm betragen. Diese Festsetzung dient der Rückhaltung und Pufferung des anfallenden Regenwassers, der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und soll der Versiegelung der Grundstücke entgegenwirken. Eine Kombination mit Photovoltaikanlagen ist möglich.

Die nördliche fensterlose Wohnhausfassade zur Stuttgarter Straße soll nach den Darstellungen in den Vorhabens- und Erschließungsplänen begrünt werden.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf Basis des vorliegenden Gebäudeentwurfs entwickelt.

Als Dachform sind gemäß dem zugrundeliegenden Gebäudeentwurf Flachdächer zulässig. Bei der Errichtung von Solaranlagen sind diese mit der festgesetzten Dachbegrünung zu kombinieren. Die Hauptfassaden der Gebäude sind in hellen Farbtönen auszuführen. Zu Sicherung eines attraktiven Umfeldes sind Nebenanlagen nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig und das Aufstellen von Müllbehältern wird beschränkt. Zur Sicherung der gestalterischen Qualität der Gebäude werden Werbeanlagen im Plangebiet in Art, Umfang und Lage begrenzt. Sie müssen sich der Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überlagern.

Um das kostensparende Bauen zu unterstützen, wird entsprechend der vom Gemeinderat 2018 beschlossenen „Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung in Reutlingen“ der Stellplatzschlüssel für Wohnungen im Plangebiet wegen der Nähe zur Innenstadt und der guten ÖPNV-Anbindung auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit reduziert. Für kleine Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche und öffentlich geförderte Mietwohnungen ist pro Wohneinheit ein Abschlag von 20% möglich. Notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

7. Umweltbelange

7.1 Verfahren

Wie unter Ziffer 3.3 beschrieben, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Damit kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich. Unabhängig von der Verfahrenswahl sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle ist eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Das Plangebiet wird als Autoabstellfläche genutzt, Container dienen als Büro. Die Fläche ist weitgehend asphaltiert und geschottert. Entlang der Karlstraße und Ludwigstraße finden sich einige Platanen, Eschen und Vogelkirschen, die sich v.a. leerstandsbedingt zu großen Bäumen entwickelt haben. Das Untersuchungsgebiet besitzt kaum kleinräumige Strukturen, die sich als Lebensräume für Amphibien oder Reptilien eignen würden und ist von stark befahrenen Straßen umgeben. Es besteht kein direkter Kontakt zu anderen potenziellen Habitaten. Das Büro Planbar Gütthler (Ludwigsburg) hat eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, das Sachverständigenbüro Klug (Gammelshausen) untersuchte den Zustand der Bäume auf dem Gelände.</p> <p>Die Fläche eignet sich hauptsächlich als Nahrungshabitat für Fledermäuse und Vögel, die Bäume auch als Bruthabitat für freibrütende, häufig vorkommende Vogelarten wie Amsel, Sperlinge, Krähen etc. Weder Bäume noch Container weisen Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse auf; für Eidechsen finden sich zwar potentiell geeignete Strukturen, doch wegen der isolierten Lage des Geländes ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich. Die meisten Bäume sind laut Gutachten vital und könnten bis auf die Eschen und die Vogelkirsche langfristig erhalten werden. Durch die geplante vollflächige und mehrgeschossige Unterbauung des Plangebiets können die Bestandsbäume jedoch nicht erhalten werden und sind durch neue Baumpflanzungen zu ersetzen. Entsprechende Pflanzgebote sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die im Gutachten empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet, insbesondere die Neupflanzung von Vogelnährgehölzen und Maßnahmen gegen Vogelschlag und die Begrünung der Flachdächer und teilweise der Fassaden.</p> <p>Entlang der Karlstraße und der Stuttgarter Straße müssen neue Bäume vor allem an die speziellen Bedingungen (wenig Platz, Aufheizung, Trockenheit, Abgase, Streusalz, etc.) angepasst sein, stadtklimafeste Arten sind zu bevorzugen. Um neuste Erfahrungen berücksichtigen zu können, wird auf die Festlegung bestimmter Arten verzichtet, lediglich invasive Arten werden aus Gründen des Biodiversitätsschutzes ausgeschlossen.</p> <p><i>Erg.: Bei Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.</i></p>
Boden	<p><u>Baugrund:</u> Im Plangebiet finden sich oberflächennah Auffüllungen mit Resten abgebrochener Vorgängerbebauung. Darunter folgen Auesedimente eines früheren Bachlaufs bzw. Verwitterungsschichten des Opalinuston über unverwittertem Opalinuston (mittlerer Jura), gefolgt von Schichten des unteren Jura mit Jurensismergel (Lias zeta) sowie darunter Posidonienschiefer (Lias epsilon).</p> <p><u>Altlasten und Kampfmittel:</u> Die Flächen im Plangebiet werden im Bodenschutz- und Altlastenkataster BAK des Landkreises Reutlingen als Altlastenverdachtsfläche „AS Karlstraße 95 – 97“ mit der Objekt Nummer Altstandort AS 02100 geführt. Die Altlasten-</p>

	<p>verdachtsfläche ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Das Areal wurde langjährig als Autohaus genutzt, welches dort eine Kfz-Werkstatt mit Montagehalle, Tankstelle, Lagergebäuden sowie Autowaschhalle betrieben hat. An der Stuttgarter Straße befand sich eine Tankstelle. Möglicherweise sind noch unterirdische Öllagertanks auf dem Areal vorhanden. Auf dem westlichen Teil befand sich ein Holzhandel und auch auf diesen Flächen wurden Belastungen von Boden und Grundwasser festgestellt. Bedingt durch diese Nutzungen fanden über Jahrzehnte Verunreinigungen in Boden und Grundwasser, insbesondere tankstellentypische, statt.</p> <p>Zur Voruntersuchung des Baugrunds und Abschätzung des finanziellen Mehraufwands wurden bereits <u>folgende Gutachten</u> erstellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Orientierende geotechnische und abfallrechtliche Baugrunduntersuchung, Fa. Crystal Geotechnik mit Berghof Analytik (Mai 2019) 2. Baugrunderkundung/ geotechnische und bodenschutz-/abfallrechtliche Untersuchung (Mai 2021). 3. Ergänzender Aktenvermerk (März 2021) der Fa. Berghof <p>Zudem besteht die Möglichkeit, dass sich durch Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Planbereich befinden, da das Gebiet bombardiert wurde und Blindgänger nicht ausgeschlossen werden können. Für die Entfernung von Kampfmittelresten etc. ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) bzw. ein in der Kampfmittelbeseitigung erfahrenes und hierfür zertifiziertes Ingenieurbüro einzuschalten.</p> <p>Eine enge Zusammenarbeit des Vorhabenträgers mit der zuständigen Behörde des Landkreises ist bereits im Gange. ausgeführt, Sämtliches Bodenmaterial innerhalb der Baugrube wird ausgehoben, zwischengelagert und auf Altlasten geprüft. Die geregelte Verwertung und Entsorgung wird dokumentiert, ebenso werden Wasserhaltung und Grundwasserqualität fachlich kontrolliert und dokumentiert.</p> <p><i>Erg: Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung mit Empfehlungen liegt vor. Der Umgang mit den Altlasten und Verunreinigungen durch Kriegseinwirkungen und ihre Entfernung muss fachgerecht in Absprache mit den zuständigen Behörden erfolgen und überwacht werden. Durch die geplante vollständige Entfernung des kontaminierten Bodenmaterials und fachgerechte Überwachung und Begleitung des Baubetriebs können Gefährdungen für Menschen oder die Grundwasserqualität vermieden werden.</i></p>
<p>Wasser</p>	<p><u>Oberflächengewässer:</u> Im Plangebiet finden sich keine Oberflächengewässer, jedoch weisen alte Karten und Flurnamen („Riedwiesen“) sowie die geologischen Befunde auf ehemalige Bachläufe hin.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Im Untergrund des Plangebiets sind dauerhaft wasserführende Bereiche und Strömungen anzutreffen. Mit Grundwasserständen bis Geländeoberkante ist zu rechnen. Zur Realisierung der Bebauung ist ein wasserdichter Verbau geplant (überschnittene Bohrpfehlwand) mit entsprechender Wasserhaltung im Baubetrieb. Zu möglichen Schadstoffbelastungen im Grundwasser wird auf das Kapitel Altlasten (s.o.) verwiesen. Für die notwendigen Grundwasservoruntersuchungen, Monitoring Bauwasser, und Monitoring Grundwasser ist mit dem Bauantrag ein detailliertes und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmtes Konzept vorzulegen.</p> <p><u>Versiegelung:</u> Die Fläche ist derzeit nahezu vollständig versiegelt. Durch die bestehende Versiegelung ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet erheblich eingeschränkt.</p> <p><i>Erg.: Durch die geplante Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung wird die Regenwasserrückhaltung im Plangebiet verbessert. Durch Ausbildung der Untergeschosse als Weiße Wanne und Erhalt der Umströmung werden dauerhafte Auswirkungen auf das Grundwasser vermieden.</i></p> <p><u>Starkregenrisiko:</u> Gemäß Starkregenrisikokarte können bei Starkregenereignissen oberflächige Überflutungen im Plangebiet aus nordöstlicher Richtung stattfinden. Das Thema wird in Kapitel 5.7 ausführlich erläutert.</p> <p><i>Erg: Durch geregelte Oberflächenwasserableitung westlich des geplanten Wohngebäudes und hochwasserangepasste Bauweise werden negative Auswirkungen auf Bauwerke und die Nachbarschaft vermieden.</i></p>

Luft	<p><u>Luftreinhaltung/ Schadstoffbelastung der Luft:</u></p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der B 28 (Stuttgarter Straße) sowie der Karlstraße. An der B 28 liegt bereits eine hohe Luftschadstoffbelastung vor. Aufgrund der geplanten geschlossenen Randbebauung wird sich die Durchlüftungssituation verschlechtern und die Luftschadstoffbelastung lokal erhöhen. Die Entwicklung der NO₂-Belastung entlang der Stuttgarter Straße durch die hinzukommende Neubebauung wurde deshalb mit einer lufthygienischen Untersuchung des Ingenieurbüros Rau, Heilbronn, vom Mai 2021 gutachterlich untersucht. Danach liegen die prognostizierten Jahresmittelwerte in allen relevanten Bereichen an den Gebäuden unterhalb der gesetzlich zulässigen Jahresmittelwerte. Ausgehend vom Niveau der berechneten Jahresmittelwerte prognostiziert der Gutachter auch eine Einhaltung des NO₂-Kurzzeitwertes.</p> <p><i>Erg:</i> Auch wenn sich durch die geplante Bebauung die Durchlüftungssituation verschlechtern wird, können die zum Schutz der Gesundheit gesetzlich festgelegten Immissionswerte für Stickstoffdioxid an allen schützenswerten Gebäuden eingehalten werden.</p>
Klima	<p>Nach gesamtstädtischer Klimaaanalyse des Büros Dröscher 2017 befindet sich das Plangebiet innerhalb der mäßig belüfteten und überwärmten Kernstadt, mit hohem Versiegelungsgrad durch Straßen und Gewerbeflächen. Teilmengen von Kaltluftabflüssen erreichen das Gebiet über die Straßenträume aus Nordosten. Der hohe Versiegelungsgrad und die ungehinderte Besonnung des Plangebiets begünstigen derzeit eine rasche Aufheizung und damit Abschwächung der Kaltluftströmungen. Die Schattenwirkung der geplanten Neubebauung, die geplante Verwendung heller Fassadenmaterialien, der Einsatz von Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und straßenbegleitende Baumpflanzungen sollen künftig einer Aufheizung dieser Strömungen entgegenwirken.</p> <p><i>Erg.:</i> Voraussichtlich keine erhebliche Verschlechterung der gesamtstädtischen klimatischen Verhältnisse; das Gebiet selbst wird durch die Bebauung schlechter durchlüftet, verschiedene Maßnahmen (Begrünung, helle Oberflächen) dienen der Minderung.</p>
Landschaftsbild / Erholung:	<p>Die Fläche zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen hat aufgrund ihrer Lage und Umgebung keine Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung. Durch Reaktivierung von Baulücken im Innenbereich wird jedoch für Landschaftsbild und Erholung wichtiger unbebauter Außenbereich geschützt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets am nördlichen Stadteingang Reutlingens hat die Bebauung der Fläche Auswirkung auf das Stadtbild. Mit der Neubebauung entsteht die Gelegenheit, diesen Innenstadtzugang mit einer markanten Bebauung neu zu gestalten.</p> <p><i>Erg.:</i> Keine Auswirkungen auf Landschaftsbild/Erholung, voraussichtlich positive Wirkungen auf das Stadtbild.</p>
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	<p><u>Lärm:</u> Durch Emissionen des Straßenverkehrs der Stuttgarter- und Karlstraße und des benachbarten Industriegebiets „In Laisen“ besteht eine hohe Lärmvorbelastung, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet überschritten werden. Die zusätzlichen Belastungen durch Tiefgaragen, Anlieferung etc. im zukünftig bebauten Gebiet selber sind gegenüber den Vorbelastungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm der Umgebung vernachlässigbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände, sind wegen der großen Höhe der geplanten Gebäude und des Abstandes v.a. zum Gewerbelärm baulich kaum umsetzbar bzw. in ihrer Wirkung nicht ausreichend. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich und der vorgesehenen Nutzung erforderlich.</p> <p>Das Thema Lärm wird in Kapitel 5.9 ausführlich erläutert.</p> <p><i>Erg.:</i> Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden die Richtwerte der TA Lärm und die Vorgaben der DIN 18005 unterschritten.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale bekannt.</p> <p><i>Erg.:</i> Keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.</p>

8. Planverwirklichung

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 13.900 m².

Kerngebiet	ca.10.900 m ²
Verkehrsflächen	Ca. 3.000 m ²
Gesamtgebiet	Ca.13.900 m ²

8.2 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum eines einzelnen privaten Grundstückseigentümers. Eine Umlegung ist deshalb nicht erforderlich. Zur Verbreiterung und Arrondierung der umgebenden Verkehrsflächen, insbesondere der Geh- und Radwege, sind Teilflächen der Baugrundstücke nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die Stadt zu übertragen. Die Flächenübertragung ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

8.3 Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag nach §12 Abs. 1 BauGB abzuschließen, der u.a. Regelungen trifft zur Übertragung und Herstellung der umgebenden Geh- und Radwege und eines Anteils von 20 % öffentlich geförderter Wohnungen.

9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Planung vermeidet durch die Nutzung innerörtlicher Brachflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet. Das Projekt ist aufgrund seiner prominenten Lage für die Stadt Reutlingen ein wichtiger Baustein der Innenentwicklung und der Wohnflächenoffensive.

Für das Areal wird seit dem Umzug der Fa. Max Moritz ins Gebiet Mark West in den 1980er Jahren zwischen Stuttgarter Straße, Karlstraße, Ludwigstraße nach einer geeigneten Nachnutzung gesucht. Mehrere Konzepte konnten in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht werden. Insoweit wurden für das Plangebiet über viele Jahre die unterschiedlichsten alternativen Planungsmöglichkeiten eingehend geprüft, zuletzt 2016-18 im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens. Nachdem auch für den Siegerentwurf des Wettbewerbs kein geeignetes Nutzungskonzept gefunden wurde, wird nun im Ergebnis eines Ausschreibungsverfahrens durch den Landkreis eine klassische 5-7-geschossige Bebauung mit klaren Straßenkanten und ohne ein Hochhaus zur Realisierung vorgeschlagen.

Nachdem alle bisher geprüften Planungsalternativen nicht über die Planungsphase hinaus kamen, steht nun ein konkretes Projekt zur Realisierung an. Der Entwurf wurde von einer fachlich und politisch besetzten Wertungskommission begleitet, um eine qualitätsvolle städtebauliche Lösung für den nördlichen Städteingang Reutlingens zu entwickeln.

10. Gutachten

Neben allgemeinen Informationen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Gutachten erarbeitet bzw. zur Beurteilung herangezogen:

- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, 2015, Ingenieurbüro Planbar Gütler, Ludwigsburg
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße“, 10.02.2021, Ingenieurbüro Planbar Gütler, Ludwigsburg
- Gutachten zum Zustand der Bäume auf dem Gelände des geplanten Landratsamts an der Stuttgarter Straße in Reutlingen, 09.03.2021, Diplom-Forstwirt Peter Klug, Gammelshausen
- Geotechnische und bodenschutz-/abfallrechtliche Untersuchung, Mai 2019, Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH, Ravensburg, in Zusammenarbeit mit Crystal Geotechnik
- Verkehrliche Stellungnahme zum Neubau Landratsamt Reutlingen, März 2021, Karajan Ingenieurgesellschaft, Stuttgart mit Ergänzungen vom 10.12.2021
- Schallimmissionsprognose zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Landratsamt Reutlingen, Mai 2021, Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik, Stuttgart mit Ergänzungen vom 03.12.2021
- Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen, August 2021, Ingenieurbüro Reik, Pfullingen mit Ergänzungen vom Februar 2022
- Lufthygienische Untersuchung für den B-Plan Landratsamt in Reutlingen, 27.05.2021, Ingenieurbüro Matthias Rau, Heilbronn

gez.

Dvorak