1.) EG K3 (6)

STADT REUTLINGEN
Stadtplanungsamt

Reutlingen, den 28.12.87/19.02.88
App. Nr. 4 30

Gz.: 61/wei/ar

Begründung
Zur vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplanes Mark-West-Teil A
Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Jettenburg und Mähringen

Der Bebauungsplan "Mark-West-Teil A" wurde mit Ausnahme des nördlichsten Planteils einschließlich des bestehenden Eichenbewuchses durch Erlaß des Reg. Präsidiums Tübingen vom 23.05.1986 genehmigt und ist seit 21.06.1986 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan Mark-West-Teile B + C wurde mit der Bekanntmachung am 15.08.87 rechtskräftig. Dieser Plan beinhaltet auch den im Bebauungsplan "Teil A" von der Genehmigung ausgenommenen Teilbereich.

Zur Anpassung an die umfangreichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen der Teile B und C sowie veränderter Planungsüberlegungen wird für den Bebauungsplan Mark-West-Teil A mit einer Größe von ca. 25 ha eine Änderung durchgeführt.

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

<u>Änderungen in der Planzeichnung:</u>

- Anpassung des Geltungsbereichs an den Bebauungsplan Mark-West-Teile B und C.

- Festsetzung von beidseitigen 2,5 m breiten Geh- und Radwegen entlang der Markwiesenstraße wie im Teil B und C bereits festgesetzt (bisher nur je 1,5 m Gehweg).

- Änderung des Bogenradius der Straße "C" im nordwestlichen Teil auf Vorschlag des Verkehrsplaners.

- Geringfügige Verschiebung des landwirtschaftlichen Weges (Flst. 1448) an der Grenze zwischen Industriegebiet und "privater Grünfläche" entsprechend dem Bestand. Damit können vorhandene Hecken erhalten bleiben.

- Wegfall des gepl. Waldrandweges im westlichen Gebietsteil in Absprache mit der Forstverwaltung (bei Bedarf wird innerhalb des Waldes ein Weg zur Holzabfuhr angelegt).

...

- Festsetzung einer "privaten Grünfläche - Sukzessionsfläche" im südwestlichsten Gebietsteil aus Gründen des Landschaftsschutzes anstelle von GI. Es handelt sich hier um eine feuchte Wiese, die für eine Bebauung nicht geeignet ist.

- Übernahme der neuesten Trasse der gepl. 380 KV-Freileitung der EVS.

Änderungen bzw. Ergänzungen im Textteil in Anpassung an den Bebauungsplan Mark-West Teile B und C:

- Änderung der Bauweise: um entlang den Grenzen eine Bepflanzung zu erreichen, werden seitliche Abstände vorgeschrieben (bisher war Grenzbebauung möglich).
(Ziff. 1.3 Textteil)

- Neue Festsetzung betreffend Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Industriebaugrundstücken und zu den Grundstücksgrenzen, um eine für die Bebauung geeignete Geländeoberfläche zu schaffen.
(Ziff. 1.8 Textteil)

- Regelung von Ausnahmen beim Verbrennungsverbot als Ergebnis der Abwägung zwischen den Belangen der Gewerbebetriebe und des Umweltschutzes.
(Ziff. 1.10 Textteil)

- Erweiterung der Pflanzgebote
(Ziff. 1.11 Textteil)

- Erhaltung von Gehölzstreifen mit Baumgruppen
(Ziff. 1.12 Textteil)

- Erhaltung eines Wassergrabens
(Ziff. 1.13 Textteil)

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Bediensteten-Stellplätze, um die Versiegelungsflächen zu verringern.
(Ziff. 1.15 Textteil)

- Modifizierung der Festsetzung über Werbeanlagen und Grundstücksbegründung.
(Ziff. 2.1 und 2 Textteil)

- Abstand toter Einfriedungen von öffentlichen Verkehrsflächen mind. 1,0 m (bisher 0,5 m), um einen sinnvollen Pflanzstreifen anlegen zu können.
(Ziff. 2.3 Textteil)

...

- Festsetzung von Höchstgrenzen für Gebäudehöhen, die bisher nicht vorgesehen waren, um städtebaulich unerwünschte Gebäudehöhen wegen der Umgebung auszuschließen.

  Im Planteil A 1 wurde auf der Grundlage der bisher geltenden Festsetzung der Umlegungsanspruch eines Beteiligten zugeteilt der Silos bis 27 m Höhe für seinen vorgesehenen Betrieb benötigt. Die Zuteilung war nur außerhalb der Leitungsstreifen der Freileitung möglich und erfolgte daher im jetzigen Planteil A 1 der am tiefsten Punkt des Geländes liegt.

  Es wurde daher im Textteil Ziff 2.4 eine Ausnahme von der Gebäudehöhenfestsetzung getroffen, die nur zur Anwendung kommen soll, wenn der Grundstückseigentümer hier ein Frischbetonwerk errichtet.

Da sämtliche Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann diese im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

zu WEG K2+3

25

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

08.03.1989

Begründung zur Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB

Mark-West Teil A
Mark-West Teile B und C
Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Jettenburg und Mähringen
Kreis Tübingen

Infolge von Verkaufsabschlüssen und der Führung einer Buslinie in das Industriegebiet sind die Bebauungspläne "Mark-West Teil A" (rechtskräftig 09.12.88) und "Mark-West Teile B und C" (rechtskräftig 15.08.87) zu ändern.

Im einzelnen ergeben sich folgende Änderungen:

1. Ausweisung einer Linksabbiege- und Ausfädelspur von der Markwiesenstraße im Bereich der Zufahrt Fa. Bosch wegen des hohen Verkehrsaufkommens.

2. Ausweisung von 2 Busbuchten an der Markwiesenstraße (stadteinwärts/stadtauswärts) im Bereich der Zufahrt Fa. Bosch für die neu geschaffene Buslinie der RSV.

3. Wegfall der Straße "D" und des Weges bis zur B 28 infolge des Verkaufs von großen Grundstücken. Damit zusammenhängend ist die Veränderung des "Schieberschachtgeländes" der Ölfernleitung notwendig, um einen Zugang direkt von der Markwiesenstraße zu ermöglichen.

4. Verlängerung des Wirtschafts-/Rad- und Fußweges entlang der B 28 und der südlichen Rampe bis zur Allmendstraße, um wieder eine geschlossene Verbindung herzustellen.

5. Verbreiterung des 1,5 m breiten westlichen Gehweges entlang der Allmendstraße auf 2,5 m als Geh-/Radweg, um eine geschlossene Radwegverbindung zu erhalten.

6. Verlegung der Ölfernleitung vom Schieberschachtgelände entlang Markwiesenstraße - Allmendstraße bis in die Südrampe einschließlich Leitungsrecht, um eine wirtschaftliche Industrienutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die derzeitige Trasse der Ölfernleitung war vorgegeben, von der geplanten Straßenverbindung A 84, die jedoch zwischenzeitlich aufgegeben wurde.

Die Änderungen erfolgen jeweils unter Anpassung der Baugrenzen, Pflanzgebote usw.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird ein Deckblatt-Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Determann

Stadt Reutlingen
Stadtplanungsamt

4 WEG K 3

04.07.02

Begründung

**zur Deckblattänderung gem. § 13 BauGB
des Bebauungsplans „Änderung Mark West - Teil A " (WEG K 3)
Flst. 1591 u. 1592/1
Wirtschaftsentwicklungsgebiet Reutlingen West/Kusterdingen
Kreis Tübingen/Gemeinde Kusterdingen/Gemarkung Jettenburg**

1. Anlass und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan "Änderung Mark West" vom 01.07.1998/15.04.1999 (Reg.-Nr. WEG K 5), öffentlich bekannt gemacht am 13.08.1999, wurde durch das mittlerweile rechtskräftige Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Mannheim vom 23.08.2001 für nichtig erklärt. Dieser Plan sah für das Flst. 1591 Gemeinde Kusterdingen/Gemarkung Jettenburg im überwiegenden Bereich ein "Industriegebiet (GI 1000)" und für den südlichen Bereich eine "Fläche für Abwasserbeseitigung" vor.

Durch die Verwaltungsgerichtsentscheidung tritt nunmehr der Vorgänger-Bebauungsplan „Änderung Mark West, Teil A" (Reg.-Nr. WEG K 3, in Kraft seit 23.12.1988) wieder in Kraft. Er sieht auf dem Gesamtflurstück 1591 eine „Fläche für Abwasseranlagen" vor, da zum damaligen Zeitpunkt noch von einem weit größeren Regenrückhaltebecken ausgegangen wurde.

Ziel der Deckblattänderung ist es, dem zwischenzeitlich angesiedelten Gewerbebetrieb das Planungsrecht für die beabsichtigte Erweiterung zu ermöglichen.

Die Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle anstatt der nicht mehr benötigten Fläche für Abwasseranlagen war in dem nun nichtigen Bebauungsplan unstrittig. Um die anstehende Investition kurzfristig zu ermöglichen, wird daher die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Aus diesem Grund wird den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2. Planungskonzeption

Zur oberirdischen Ableitung von Oberflächenwasser wird in Flurstück 1591 entlang der Nord-Ost-Grenze auf 7 m Breite und entlang der Süd-Ost-Grenze auf 10 m Breite eine "Fläche für Abwasserbeseitigung" gem. § 9 (1) 14 BauGB festgesetzt, die auf Reutlinger Gebiet in das vorhandene Regenrückhaltebecken mündet. Die übrige Fläche wird als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 6,0 sowie "abweichender Bauweise" gem. § 22 (4) BauNVO entsprechend der nördlich angrenzenden Fläche festgesetzt.

Die Baugrenze wird im Süd-Osten und Nord-Osten mit einem Waldabstand von 30 m entsprechend der Vorgabe der Körperschaftsforstdirektion Tübingen festgesetzt, die eine beantragte Waldumwandlung abgelehnt hat.

Reutlingen, den 04.07.2002

Schimpfermann

Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung**

23.06.2023

Anlage 2

Begründung

Bebauungsplan „4. Deckblattänderung Mark-West – Teil A“ im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen

Gemeinde Kusterdingen, Gemarkung Jettenburg

Inhalt:

I. Planungsbericht

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Planverwirklichung**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Ziel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mark-West - Teil A“ war es, im Plangebiet eine möglichst intensive Ansiedlungsfläche für gewerblich / industrielle Produktionsanlagen zu schaffen und diese Ansiedlungsflächen durch entsprechende Betriebe möglichst optimal zu nutzen.

Der Geltungsbereich hat sich aufgrund verschiedener geplanter Nutzungsänderungen und der daraus resultierenden Notwendigkeit einer baurechtlichen Steuerung ergeben. Durch die Änderung der Festsetzungen wird die zukünftige Entwicklung an die ursprünglichen Ziele des Bebauungsplans anpasst.
Im Falle der Umsetzung eines eingegangenen Bauantrags, der hier eine flächenhafte Ansiedlung von reinen Stellplätzen für Caravans und Wohnmobilen beabsichtigt, würde die extreme Flächenknappheit im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen (WEG-West) und der Stadt Reutlingen weiter verschärft werden und dem produzierenden Gewerbe wertvolle Fläche verloren gehen.

Durch diese 4. Deckblattänderung wird die Voraussetzung für den Bereich beidseits der Täleswiesenstraße von Gebäude Nr. 8 bis Gebäude Nr. 17 und Nr. 20 geschaffen, dass Lagergebäude und Lagerplätze nur einer produzierenden Hauptnutzung untergeordnet bis max. 40 % der Grundstücksfläche zulässig sind. Zudem werden Einzelhandelsbetriebe, bordellartige Betriebe und Vergnügungsstätten, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
Die bessere Nutzbarmachung dieser bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen verhindert die vorzeitige weitere Inanspruchnahme unbebauter Außenbereichsflächen und schont den vorhandenen Landschaftsraum. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes können diese Flächen für die Ansiedlung neuer Firmen mit intensiver Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

2. Lage und Geltungsbereich

Der Planbereich liegt auf Jettenburger Gemarkung zwischen dem Waldgebiet Schammberg im Osten und Teufelshau im Westen. Er umfasst die Flurstücke 1583, 1583/1-2, 1583/4-5, 1584, 1584/1-3, 1585, 1585/1, 1586, 1575, 1576, 1576/1, 1577 und teilweise das Flurstück 1590 (Täleswiesenstraße).

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Derzeitige Nutzung
Die Flurstücke westlich der Täleswiesenstraße werden durch einen Obst- und Gemüsegroß-handel, einen Betrieb für Luft- und Trocknungsanlagen sowie Büro- und Lagerräume/Lagerplätze genutzt. Südlich der Täleswiesenstraße befinden sich eine Zimmerei und ein Betrieb für Autoersatzteile. Nördlich der Täleswiesenstraße befinden sich inzwischen ein produzierender Betrieb und ein Transportbetonwerk- und Lager.

3.2. Bestehendes Planungsrecht
Der am 28.12.1987 in Kraft getretene und zum 19.02.1988 geänderte Bebauungsplan „Mark-West – Teil A“ weist die Flächen als Industriegebiet (GI) aus. Am 09.11.1990, 02.04.1993 und 08.11.2002 wurde der Bebauungsplan in Teilen ergänzt (Deckblattänderungen).

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 (2006) der Stadt Reutlingen stellt für den Bereich Mark Süd ein Gewerbe-/Industriegebiet dar (Zone 3). Die Vorgabe lautet: „Generelle Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Vorhalten der Flächen für gewerbliche Nutzung im Bereich Dienstleistung und Produktion. Absicherung bestehender Einzelhandelsbetriebe durch Ausweisung von Sondergebieten."

3.5. Regionales Zentren- und Märktekonzept / Regionalplan 2013

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt der Regionalplan 2013 eine Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dar. Das Gebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebiets für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß PS 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013 sowie Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß 2.4.3.2 (5) unzulässig.

4. Planungskonzeption

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Reutlingen ist ein wichtiger Standort für Gewerbe und Produktion. In dem Industriegebiet Mark West fehlen inzwischen verfügbare Flächen für produzierende Betriebe. Einer der Gründe ist, dass in der Vergangenheit viel andere Arten von Gewerbebetrieben sich in den Industriegebieten niedergelassen haben, welche nicht auf ein Industriegebiet angewiesen sind. Ein weiteres Problem ist das viele Flächen nur als Lager genutzt werden.
Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Sicherung der Flächen für das produzierende Gewerbe.

Als Art der baulichen Nutzung bleibt das Industriegebiet nach § 9 BauNVO bestehen. Es gilt jedoch nun die BauNVO von 2017 (geändert am 14.06.2021). Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Aufgrund der Randlage liegt der Schwerpunkt in dem Bebauungsplan auf publikumsarmen Nutzungen.
Dazu gehören vor allem Handwerksbetriebe, produzierende Betriebe und störende Gewerbebetriebe. Des Weiteren sind sonstige Gewerbebetriebe wie Geschäfts- und Bürogebäude sowie Verwaltungsgebäude zulässig.
In dem Bebauungsplan nicht zulässig sind Nutzungsarten, welche vorrangig in zentralen/gut angeschlossenen Lagen liegen sollten (z. B. Einzelhandelsbetrieb, kulturelle und kirchliche Nutzungen), eine zu geringe Flächeneffizienz (z.B. Gartenbaubetriebe, Lagerplätze) oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Publikumsverkehr haben (z. B. Schank- und Speisewirtschaft, Vergnügungsstätten).

Aus diesen Gründen sind keine Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten, bordellartige Betriebe, Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften und Gartenbaubetriebe nach Nutzungsarten gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.
Lagerhäuser, Lagerplätze sind nur zulässig, wenn

1. sie zu einem Gewerbebetrieb (gemäß § 9 BauNVO) gehören,
2. der Hauptnutzung untergeordnet sind
3. und kleiner als 40 % der Grundstücksfläche sind.

Die Lagerhäuser/Lagerplätze sind der Hauptnutzung untergeordnet, wenn die Nutzfläche kleiner-gleich 40 % der Nutzfläche der Hauptnutzung beträgt. Für die Ermittlung der Nutzfläche sind die Nutzflächen der Geschosse zusammenzurechnen.
Die Bezugsgröße für die Grundstücksfläche ist das Betriebsgelände im Gewerbegebiet, welches auch aus mehreren Flurstücken bestehen kann.

Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe entspricht der Zielsetzung des Märkte- und Zentrenkonzepts (2006) der Stadt Reutlingen, welcher das Gebiet vorrangig für Produktion und Dienstleistungen vorbehält.
Der Ausschluss von Einzelhandel geht weiter, als es der Regionalplan fordert, da die Flächen für das produzierende Gewerbe gesichert werden soll. Ausnahmsweise können untergeordnete Verkaufsflächen von produzierenden Unternehmen zugelassen werden. Der Verkauf muss einen sachlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet angesiedelten produzierenden Unternehmen haben.

Die Verkaufsfläche darf nicht größer als 350 m² (analog zu PS 2.4.3.2 Z (7) maximale Größe des Randsortiments in nicht zentrenrelevanten Branchen) sein und darf nicht über 25 % der Gesamtnutzungsfläche des Gewerbebetriebs betragen.
Dadurch wird z. B. einem Lebensmittelhersteller einen Fabrikverkauf in einem geringen Umfang ermöglicht. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche, bezogen sowohl auf 25 % der Gesamtnutzfläche als auch auf maximal 350 m², ist von keiner Schädigung der zentralörtlichen Versorgungskerne auszugehen.

5. Planverwirklichung

5.1. Flächenbilanz
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha.

5.2. Planverwirklichung
Die 4. Deckblattänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dazu sind erfüllt: Die Grundzüge der Planung sind nicht betroffen, die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz ist nicht erforderlich und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete vor.
Damit kann auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden.

Dvorak