WEG-Nord Kir 204

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

09.04.91
15.05.91
27.11.91
21.08.92

Begründung zum Bebauungsplan
Mahdenäcker-Mahden
Stadt Reutlingen - Gemarkung Altenburg
Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt
Landkreise Reutlingen und Tübingen

1. Erforderlichkeit

Angesichts des sich schnell vollziehenden Strukturwandels in unserem Wirtschaftsraum erscheint es notwendig, attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe zu schaffen, die auch in Zukunft zur Sicherung der Arbeitsplätze beitragen. Da im Industriegebiet "Mark West", das gemeinsam mit der Gemeinde Kusterdingen landkreisübergreifend realisiert wurde, in nennenswertem Umfang große Flächen zur Neuansiedlung von Betrieben nicht mehr zur Verfügung stehen, ist es erforderlich, die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche Mahdenäcker-Mahden nun als Industrie- und Gewerbegebiet zu realisieren. Sie soll überwiegend der Ansiedlung größerer Gewerbe-/Industriebetriebe dienen, die wegen ihres Platzbedarfs nicht mehr in anderen Gebieten untergebracht werden können.

Am Ostrand des Gebietes werden auch für kleinere Betriebe zur Dekkung des lokalen Bedarfs Ansiedlungsflächen vorgesehen.

2. Entwicklung

Mit dem im Juni 1978 erfolgten Vertragsabschluß über die langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kirchentellinsfurt zum Aufbau des gemeinsamen Wirtschaftsgebiets Reutlingen-Nord wurde der Grundstein für das künftige Industriegebiet Mahdenäcker-Mahden gelegt.

...

2.1 Die nun dem Verkehr übergebene neue Bundesstraße 464 zwischen Rübgarten und RT-Rommelsbach hat wesentlich zur Standortgunst des Gebietes beigetragen. Durch die direkte Zu- und Abfahrtmöglichkeit von der B 464 auf die K 6908/K 6721 darf das Gebiet als sehr gut erschlossen gelten.

2.2 Das Gebiet trägt durch dort zusätzlich entstehende Arbeitsplätze zur weiteren Verbesserung der strukturellen Entwicklung in Kirchentellinsfurt und im Reutlinger Nordraum bei.

2.3 Parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auf Kirchentellinsfurter Gemarkung eine Flächennutzungsplanänderung eingeleitet. Die ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte Anbindung der Gewerbebauflächen an die neue K 6910 wurde aufgegeben. Vielmehr wird das Gebiet jetzt durch zwei Stichstraßen an die K 6908/K 6721 erschlossen.

3. Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Hochfläche zwischen der Gemeinde Kirchentellinsfurt und dem Reutlinger Stadtbezirk Altenburg. Es wird durch die Kreisgrenze in zwei Teile geteilt. Die Größe auf Reutlinger Gemarkung beträgt ca. 8,04 ha, auf Kirchentellinsfurter Gemarkung 15,34 ha. Im Norden wird das Gebiet durch den Hangwald des Neckartaleinschnittes begrenzt. Im Osten schließt es direkt an die neue Bundesstraße B 464 an. Die südliche Grenze bildet die Kreisstraße 6908/6721. Im Westen endet das Gebiet etwas östlich des Feldwegs Flst. 4853/1. Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 23,4 ha. Die Fläche fällt leicht nach Süden zur Kreisstraße hin ab.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Um den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes in besonderer Weise gerecht zu werden, wurde hier versucht, durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen für die verschiedenen Umweltbereiche Luft, Klima, Wasser etc. genauer abzuschätzen und

...

durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan die zu erwartenden Nachteile auszugleichen oder gering zu halten! Die Erkenntnisse aus dieser Untersuchung sind hier zusammengefaßt und wurden bei den Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Umweltbereiche	Vor Planungsbeginn	Bei Verwirklichung der Planung	
	Ist-Zustand - Nutzung (tatsächlich und ausgewiesen); - Vorbelastungen; - Empfindlichkeit; - Schutzgebiete.	- zu erwartende Vor- oder Nachteile; - Folgen außerhalb des Plangebiets.	- Hinweise für die Planung; - ausgleichende Maßnahmen.
1	2	3	4
1. Luft	Außenbereich Fl. für - Landwirtschaft und Streuobstwiesen - Frischluftentstehungsgebiete	Verlust an Frischluftentstehungsflächen für die Orte Altenburg und Sickenhausen	Keine ausgl. Maßnahme möglich, evtl. Dachbegrünung
2. Klima	Keine Besonderheiten, freie Landschaft	Geringere Verdunstung gegenüber der freien Landschaft; Wärmeinsel 40 - 70 %; Jahresdurchschnittstemperatur: 1 - 2° höher Besonnung 5 - 15 % geringer, gegenüber der freien Landschaft. Verringerung der Windgeschwindigkeit von 25 %. Niederschläge 110 % gegenüber der freien Landschaft.	

...

Umwelt-bereiche	Vor Planungsbeginn	Bei Verwirklichung der Planung	
	Ist-Zustand - Nutzung (tatsächlich und ausgewiesen); - Vorbelastungen; - Empfindlichkeit; - Schutzgebiete.	- zu erwartende Vor- oder Nachteile; - Folgen außerhalb des Plangebiets.	- Hinweise für die Planung; - ausgleichende Maßnahmen.
1	2	3	4
3. Wasser	Großflächige Versickerungsflächen ohne störende Einflüsse	Risiko der Schadstoffeinträge durch die Industrie. Evtl. Grundwasserabsenkung durch Fundamente und verringerte Versickerungsfläche. Verringerung von Düngemitteleintrag. Erhöhter Oberflächenwasserabfluß durch bebaute und versiegelte Flächen	Beeinträchtigung durch Grünordnungsmaßnahmen so gering wie möglich halten. Festsetzungen im Bebauungsplan treffen. Kein verunreinigtes Oberflächenwasser in den Mahdenbach
4. Boden	Acker und Streuobstwiesen, guter landw. Boden	Verlust von Anbauflächen für die Landwirtschaft	
5. Natur	Landw. Flächen; Streuobstwiesen Dauergrünland		Festsetzung eines Landschaftsschutzgebiets südlich der K 6908 im Bereich des Mahdenbachs
5.1 Pflanzen		Teilweiser Verlust der dortigen Vorkommen	
5.2 Tiere		Verlust von Biotopen für die Vogel-, Kleintier- und Insektenwelt	
5.3 Biotope	Streuobstwiesen, Feldgehölze, Einzelbäume, Grünland	Verlust der Einzelbiotope, rückgängiger Artenreichtum, starker Populationsdruck auf die umliegenden Biotope	

...

Umwelt-bereiche	Vor Planungsbeginn	Bei Verwirklichung der Planung	
	Ist-Zustand - Nutzung (tatsächlich und ausgewiesen); - Vorbelastungen; - Empfindlichkeit; - Schutzgebiete.	- zu erwartende Vor- oder Nachteile; - Folgen außerhalb des Plangebiets.	- Hinweise für die Planung; - ausgleichende Maßnahmen.
1	2	3	4
6. Landschaft	Streuobstwiesen, Gehölzraine, Wald, Ackerflure, Grünland	Veränderung des Landschaftsbildes durch Industrie und Straßenbau	Harmonisierung und Einfügen in das Landschaftsbild durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen
7. Mensch und Umwelt		Östliche Wohngebiete (WA), Entfernung ca. 200 m, Beeinträchtigung durch Lärm und Luftemissionen Verlust von Naherholungsgebiet für Spaziergänger, freies Betretungsrecht wird eingeschränkt	Abstand auf ausreichenden Lärmschutz prüfen (z. B. Abstandserlaß NW, Festsetzung von Gewerbegebiet im östlichen B-Planteil) Nord-Süd Durchlässigkeit des Baugebiets erhalten Fußweg am Waldrand mit Anbindung nach Osten und Westen anlegen
8. Verkehr	Ortsverbindungsverkehr auf der Kreisstraße 6908/6721 Kirchentellinsfurt/Altenburg	Erhöhung der Verkehrsbelastung der Kreisstraße durch Anschluß an B 464 neu. Untergeordneter Einfluß des Gewerbegebiets: ca. 6 000 Fahrzeuge/Tag im Endausbau	Ausbau der Kreisstraße
9. Infrastruktur	nicht ausreichend vorhanden		Erschließung mit Wasser, Abwasser (neuer Kanal), Gas, Abfallbeseitigung

...

Der Ausschluß bestimmter Betriebsarten 1.1, zahlreiche Grünfestsetzungen 1.5 und 1.8, das Verbrennungsverbot 1.9, Pflanzgebote 1.10, Pflanzbindung 1.11, die Ausbildung von Stellplätzen, Lagerflächen, Geh- und Fußwege unter 1.13 sowie die Grundstücksbegrünung 2.2 und die Behandlung von Oberflächenwasser sogar die Einschränkung der Gebäudekubatur 2.5 und 2.6 und größere Abstandsflächen gehen auf die Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dieser Untersuchung zurück.

5. Bürgeranhörung vom 20.06.90

Der Großteil der Fragen bezüglich des Industriegebietes konnte in der Bürgeranhörung beantwortet werden. Im einzelnen ging es um die genaue Festschreibung der Gebietsgröße und ob es bei den jetzt abgegrenzten Größe bleibe, dies wurde zugesichert mit der Einschränkung, daß ein Vorgriff auf künftige kommunalpolitische Entscheidungen mit anderer personeller Zusammensetzung nicht erfolgen kann. Eine weitere Forderung war die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und einer Kosten-Nutzen-Analyse. Die UVP wurde, obwohl vom Gesetzgeber für ein Verfahren dieser Art nicht vorgesehen, durchgeführt. Die Kosten-Nutzen-Analyse kann mangels wissenschaftlich gesicherter Modelle mit vielen Unbekannten und ungeklärter Wichtung einzelner Punkte nur zu einem fragwürdigen Ergebnis führen und wird daher nicht weiterverfolgt. Die voraussichtlichen Kosten für die Gebietserschließung sind unter Punkt 11 aufgeführt.

Großen Raum nahm auch die Diskussion über das künftige Verkehrsaufkommen ein, wobei davon auszugehen ist, daß 80 % des Erschließungsverkehrs über die neue Bundesstraße B 464 abgewickelt wird. Ein Ausbau der Kreisstraße ist nicht nur wegen dem Erschließungsverkehr, sondern auch wegen dem künftigen Zubringerverkehr zur B 464 aus den Orten Altenburg und Kirchentellinsfurt erforderlich.

Bei voller Aufsiedelung ist mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 6 000 Fahrzeugen pro Tag zu rechnen.

...

Der Forderung nach Immissionsgrenzwerten kann im Bebauungsplan nicht nachgekommen werden, dafür werden bestimmte Arten von Betrieben ausgeschlossen (siehe Nr. 8.1). Bezüglich der Geländegestaltung wurden Festsetzungen unter 1.7 in Bebauungsplan getroffen.

6. Erschließung

6.1 Straßen

Die übergeordnete Verkehrsanbindung erfolgt über den Anschluß an die Bundesstraße 464 und die beiden Kreisstraßen 6908/6721. Die direkte Erschließung geschieht über zwei Stichstraßen von der Kreisstraße aus mit Wendemöglichkeit. Der erste Anschlußpunkt wird als vierarmiger Kreuzungsknoten in Verbindung mit dem Abbiegeohr der B 464 ausgebildet. Der zweite Anschlußpunkt wird von der K 6908 als Dreiarmknoten mit Abbiegespuren auf der Kreisstraße für eine Annäherungsgeschwindigkeit von 70 km/h ausgelegt.

Die ursprünglich beabsichtigte Erschließung mit drei Anschlußpunkten scheiterte am Einspruch der Straßenbaubehörde zugunsten des schneller fließenden Verkehrs. Dies führt zu etwas ungünstigeren Grundstückszuschnitten bei kleineren Einheiten.

Die zusätzliche Verkehrsbelastung auf der K 6908 wird bei voller Aufsiedelung mit den ca. 2 000 Beschäftigten (100 Beschäftige/ha) etwa 6 000 Fahrzeuge pro Tag betragen. 80 % davon werden voraussichtlich über die B 464 an- und abfahren.

6.2 Parkierung

Der ruhende Verkehr kann in der ersten Aufsiedelungsphase bei Beachtung der entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen auf den Betriebsflächen selbst untergebracht werden. Bei zunehmender Füllung des Gebietes ist beabsichtigt, auf der dafür vorgesehenen Fläche ein Parkhaus zur Sammelparkierung zu errichten, wobei die Frage des Betreibers dann noch geklärt werden muß.

...

6.3 Fußgänger und Radfahrer

Entlang der Kreisstraße K 6908 und K 6721 ist ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg vorgesehen. Auf der Nordseite des Plangebietes wird ein den Waldrand begleitender Fußweg unter der Brücke der B 464 über das Neckartal hindurchgeführt, der in den Forstweg im Waldabstand mündet. Um das Gebiet für Füßgänger durchlässig zu gestalten, sind in Nord-Süd-Richtung zwei weitere Fußwege in Verlängerung der westlichen Erschließungsstraße vorgesehen. Im Osten besteht über den land- und forstwirtschaftlichen Weg, entlang der Oberkante des Bundesstraßeneinschnitts, die fußläufige Verbindung zwischen dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg und dem Spazierweg entlang des Waldsaumes.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Die Kanalisation wird zunächst an die Kläranlage Altenburg angeschlossen. Im Rahmen der Neuordnung der Abwasserreinigung im Reutlinger Nordraum wird die Kläranlage Nord erweitert und das Abwasser der Kläranlage Altenburg dann zur Kläranlage Nord geleitet.

Das nicht verschmutzte Dach- und Oberflächenwasser soll entweder in die Grünflächen versickern, das überschüssige saubere Oberflächenwasser wird dem südlich der K 6908/K 6721 fließenden Mahdenbach oberflächig zugeführt.

Oberflächenwasser, bei dem eine Verunreinigung zu erwarten ist, muß in die Kanalisation zum Klärwerk eingeleitet werden.

Firmen, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, müssen im Baugenehmigungsverfahren ihr Vorhaben mit dem Wasserwirtschaftsamt abstimmen. Es muß sichergestellt sein, daß keine Verunreinigung des Sickerwassers erfolgen kann.

...

6.5 Energie, Gas, Wasser

Nach § 19 des Grundvertrages WEG Nord übernehmen die Stadtwerke Reutlingen die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser.

7. Festsetzungen der Grünordnung

(Planinhalt ausgearbeitet mit dem Planungsbüro Rutschmann & Partner, Stuttgart)

Um die Belange des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes gebührend zu berücksichtigen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Der Verbrauch an Freiflächen und die damit verbundene Bodenversiegelung soll durch die Festsetzung von Grünflächen (Textteil Nr. 1.5 und Nr. 1.10/1.11) und wasserdurchlässigen Stellplätzen (Textteil Nr. 1.13) reduziert werden.

Im einzelnen soll hier die Grünfläche D 1 als Waldmantel mit vorgelegtem Wiesensaum angelegt und erhalten werden.

Als Grünbrücken für die Tier- und Vogelwelt werden in Nord-Süd-Richtung zwischen Wald und Mahdenbach zwei ca. 25 m breite Vernetzungskorridore vorgesehen, die intensiv mit Bäumen und Gehölzen bepflanzt werden sollen. (Textteil Nr. 1.8)

Einzelne bestehende Biotope D 4, D 5 an der Ostgrenze des Plangebietes sind zu erhalten und zu schützen oder als Streuobstwiese mit Dauergrünland anzulegen und zu pflegen. Diese Grünbereiche haben zum einen die Funktion, die Eingriffe durch Baulandflächen auszugleichen oder zu mildern, zum anderen sorgen sie für eine ordentliche Eingrünung des Plangebietes, in dem Bauflächen mit Kleingewerbe vorgesehen sind, die erfahrungsgemäß durch städtebaulich heterogene Anordnung oft einen nachteiligen Eindruck auf den entfernt stehenden Betrachter machen. In den beschriebenen Flächen ist jegliche Art von Düngung und der Einsatz von Pestiziden aus Gründen des Umwelt- und Gewässerschutzes unzulässig.

...

Um eine weitere Verbesserung der Eingrünung des Gebietes zu erreichen, wurden entlang der Erschließungsstraßen und der K 6908/ K 6721 sowie im Bereich der Wendeanlagen Pflanzstreifen und Pflanzflächen vorgesehen, die entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan anzulegen und zu pflegen sind (1.10.4). Die bestehenden Bäume und Gehölze sind in diesem Bereich zu berücksichtigen (1.11.1). Um das vorhandene Landschaftsbild nicht durch Exoten zu beeinträchtigen, wurden die zu pflanzenden Baumsorten entsprechend eingeschränkt (2.2.1).

Um das angestrebte Durchgrünungsbild weiter zu verbessern, wird entlang der Grundstücksgrenzen eine 3 m breite geschlossene Pflanzung festgesetzt (1.10.8). Je 5 Stellplätze und je angefangene 1 000 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen (1.10.7 und 9), und geschlossene Wandflächen ab 10 m Länge sind entsprechend mit selbstklimmenden Kletterpflanzen und vorgestelltem Rankgerüst zu begrünen (1.10.10). Die Gesamtbegrünung des Grundstücks muß mindestens 25 % der Grundstücksfläche betragen, wobei existenzfähige Dachbegrünungen anteilmäßig angerechnet werden können (2.2.1).

Die gesamten Durchgrünungsmaßnahmen dienen neben dem gliedernden und landschaftästhetischen-gestalterischen Zweck der Schaffung von ökologisch wirksamen und zusammenhängenden Grünbereichen, die einen gewissen Ausgleich für die durch die Bebauung verlorengehende Kulturlandschaft darstellen soll.

8. Sonstige Festsetzungen

8.1 Nutzungsmaß, Nutzungsart

Die westlich der Erschließungsstraße E 1 liegenden Bauflächen werden als Industriegebiet ausgewiesen. Als Nutzungswerte sind eine GRZ von 0,7 und eine Baumassenzahl von 6,0 vorgesehen.

...

Im Planteil B 1, entlang dem Waldrand, ist bei gleicher GRZ eine Baumassenzahl von 8,0 beabsichtigt.

Die Höhenwerte im Planteil B 1 sind erforderlich, um die beabsichtigten, teilweise sehr hohen Produktionshallen bzw. mehrgeschossige Produktionsgebäude errichten zu können, ohne daß die Grundstücke zu groß werden müssen. Auf diese Weise kann längerfristig der Bedarf an zusätzlicher Industriebaufläche etwas eingeschränkt werden.

Die Nutzungsart "Industriegebiet" ist nach der Nr. 1.1 in mehreren Punkten eingeschränkt:

a) Sportanlagen

   Um Nutzungen mit großem Freiflächenanspruch zu vermeiden, werden Sport- und Freizeitanlagen im Bebauungsplan sowohl im GI als auch im GE, bei der Art der Nutzung, ausgeschlossen.

b) Es sind die Betriebsarten ausgeschlossen, die auch auf mehr als 300 m Abstand schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete in Altenburg haben würden. Die in der Anlage 1 zum Textteil genannten Betriebsarten sind der sogenannten Abstandsliste 1982 zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales Nordrhein-Westfalen vom 09.07.82 (MBl. NW. 1982, S. 1376) entnommen. Bei dieser Übernahme wird davon ausgegangen, daß diese Abstandsliste eine sachverständige Auswahl und Zuordnung der Betriebsarten enthält. Mit dieser Einschränkung sollen besonders stark emittierende Industriebetriebe mit Rücksicht auf die nächstgelegenen Wohngebiete ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluß kommt letztlich auch dem künftigen Gebietscharakter insgesamt zugute.

   Eine nach der Baunutzungsverordnung unzulässige Beeinträchtigung der Zweckbestimmung des Industriegebiets liegt nicht vor, da auch viele Betriebsarten zulässig sind, die nur im Industriegebiet untergebracht werden können.

...

c) Die Einschränkung b) basiert auf der 4. BImSchV, deren Fundstelle im Bundesgesetzblatt im Bebauungsplan genau angegeben ist. Demnach sind nur solche Anlagen zulässig, deren Genehmigung gem. § 2 Abs. 1 Ziffer 2 der 4. BImSchV im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Östlich der Straße E 1 wird für den örtlichen Bedarf an Gewerbebauflächen und aus Immissionsschutzgründen (Abstand zu Altenburg) Gewerbegebiet GE mit den vorgenannten Einschränkungen und zusätzlichem Ausschluß von Vergnügungsstätten mit GRZ 0,6 und BMZ 6,0 festgesetzt.

8.2 Bauweise sowie Abmessungen von Baukörpern

Gemäß der beabsichtigten Nutzung als Industriegebiet ist dort abweichende Bauweise mit einer Längenbeschränkung von Baukörpern für Gebäudehöhen ab 10 bzw. 18 m, von maximal 150 m Länge, vorgesehen. Unter 10 m Bauwerkshöhe ist eine Längenbeschränkung von max. 100 m einzuhalten.

Die Längenbeschränkung soll für eine gewisse Proportionierung der Baukörper sorgen und übermäßig lange und ungegliederte Baukörper mit entsprechend starker Riegelwirkung vermeiden.

8.3 Die vorgesehenen Höchstgrenzen von Gebäudehöhen sollen zum einen mehrgeschossige Produktionsanlagen oder Lagergebäude ermöglichen, zum anderen soll die Höhenbegrenzung eine unerwünschte städtebauliche Dominanz in landschaftlich exponierter Lage vermeiden. Maßstab war hier ungefähr die Höhe der Hangwaldkante.

8.4 Festsetzung von größeren Abstandsflächen

Um zu verhindern, daß die entsprechend den zuvor erläuterten Vorschriften zulässigen großen Höhen der Gebäude trotz der Beschränkungen der Außenabmessungen zu einer Gesamtmassierung der Gebäude im Blick von der freien Landschaft führen, ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, für diese hohen Gebäude gegenüber der Landesbauordnung § 6 Abs. 5 tiefere Abstandsflächen zu fordern.

...

Diese tieferen Abstandsflächen dienen außerdem der besseren Begrünung der Flächen zwischen den großen und hohen Industriegebäuden.

8.5 Mindestgrößen der Baugrundstücke

Die Teilbereiche B 1 und B 2 sind vorrangig für die Ansiedlung größerer Industriebetriebe vorgesehen. Die Mindestgröße des Baugrundstücks von 2 ha soll die Durchsetzung mit Kleinbetrieben vermeiden. Diese sind für die Teilbereiche A 1 und A 2 vorgesehen, wo die Mindestplatzgröße nur 10 a beträgt. Diese Festsetzung dient der städtebaulich geordneten Entwicklung der zu erwartenden Baumassen.

8.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im Plan dargestellten Sichtfelder von jeglicher sichtbehindernder Nutzung freizuhalten.

8.7 Leitungsstreifen

Für die bestehenden und die geplanten Leitungen sind Leitungsstreifen in der erforderlichen Breite im Plan enthalten.

8.8 Immissionsschutz

Das Industriegebiet Mahdenäcker-Mahden liegt westlich des Stadtteils Altenburg und somit, bezogen auf diesen, in der vorherrschenden Windrichtung. Um Rauch- und Rußbelästigungen der angrenzenden Wohngebiete auszuschließen, enthält der Bebauungsplan ein Verbrennungsverbot für feste und flüssige Brennstoffe. Der Luftreinhaltungszweck wird trotz der Ausnahmeregelungen erreicht.

8.9 Örtliche Bauvorschriften

Um zu verhindern, daß das Industriegebiet durch zu viele Werbeanlagen und deren Anbringung auf den Freiflächen oder auf Dächern beeinträchtigt bzw. verunstaltet wird, sollen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung angebracht werden, d. h. jeweils nur an den eigenen Betriebsgebäuden und auch nur bis zur Oberkante des Dachgesimses.

...

9. Kulturdenkmal "Römischer Gutshof Burg"

Das im Bebauungsplanabschnitt A 2 im Boden verborgene Kulturdenkmal "Römischer Gutshof" wird entsprechend den Forderungen des Landesdenkmalamtes und des Regierungspräsidiums Tübingen für voraussichtlich vier Jahre von einer Überbauung ausgeschlossen. Die abschließenden Untersuchungen des LDA zur Denkmalwürdigkeit der verborgenen römischen Anlage wird abgewartet und das Ergebnis entsprechend in der weiteren Abwägung berücksichtigt.

10. Beabsichtigte Gestaltung

Für eine Gestaltung der Produktions- und Bürogebäude im Gebiet dieses Bebauungsplans gibt es viele Möglichkeiten, ohne die Umgebung zu verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung zu beeinträchtigen. Wichtig ist bei den Produktionsgebäuden, daß sie insbesondere bei den zum Teil beabsichtigten großen Abmessungen von allen Seiten als Körper gut erkannt und begriffen werden können, d. h. Dachabschlüsse und die Anschlüse von niedrigeren oder im Grundriß versetzten Gebäudeteilen sollen in der Linie und Flächenführung so gestaltet werden, daß von allen von außen her möglichen Blickpunkten kein verwirrender, sondern ein klarer Eindruck entsteht. Dieses Ziel ist sowohl durch die entsprechende Ausformung der Baukörper als auch durch eine einheitliche oder jeweils gut aufeinander abgestimmte Material- und Farbwahl zu erreichen, nicht zuletzt auch durch bereits beim Bauentwurf vorgesehene Dach- und Fassadenbegrünungsmaßnahmen.

Größere Bürogebäude, insbesondere solche, die gemäß Textvorschrift 2.5.1 bis maximal 14 m hoch sein dürfen, sollen sich in ihrer bürogebäudetypischen Gestaltung von den Fabrikationsgebäuden unterscheiden, das kann durch die für Bürogebäude typische Fensterteilung und eine entsprechend kleinteilige Gliederung der Fassade sowohl horizontal als auch vertikal geschehen.

...

11. Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplangebietes auf Gemarkung Altenburg sind teilweise im Privateigentum der Stadt. Es ist daher erforderlich, ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Der Umlegungsbeschluß ist bereits gefaßt.

WEG-Nord K 1

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

09.06.92

Ergänzung der Begründung
zum Bebauungsplan "Mahdenäcker-Mahden",
Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen/
Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen,
Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt

Im Planfeststellungsbeschluß des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.04.1992 für den Ausbau der K 6721 zwischen Altenburg und Kirchentellinsfurt ist entlang der K 6721 kein Geh- und Radweg ausgewiesen. Der Bebauungsplan Mahdenäcker-Mahden setzt in seinem bisherigen Geltungsbereich, der im Südosten an der B 464 endet, einen Geh-/Radweg entlang der Nordseite der K 6721 fest. Die notwendige Weiterführung dieses Geh-/Radweges an der Nordseite der K 6721 von der B 464 bis zur Einmündung der Eyachstraße am Ortsbeginn Altenburgs in die Kreisstraße wird durch Einbeziehung dieses Teilstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mahdenäcker-Mahden festgesetzt.

WEG-Nord K/1

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

12.02.93

2. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Mahdenäcker-Mahden", Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen/ Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt

Aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurden nachfolgend aufgeführte Änderungen und Ergänzungen in der Planzeichnung bzw. dem Textteil erforderlich:

Planzeichnung:

1. Übernahme der für ein Planfeststellungsverfahren ausgearbeiteten Neuplanung der K 6908/K 6721 des Ingenieurbüros Pirker & Pfeiffer, Reutlingen, bzw. Rieber, Tuttlingen.

   Die sich aus dem nach Norden verschobenen Fahrbahnrand ergebende Unterschreitung des 20 m-Abstandes der Baugrenze wird von der Straßenbauverwaltung akzeptiert.

2. Um das Plangebiet künftig an den öffentlichen Personennahverkehr anschließen zu können, ist die Ausweisung von Bushaltestellen (Busbuchten) erforderlich, und zwar:

2.1 Festsetzung einer Busbucht mit Wartehalle an der K 6721 in Fahrtrichtung Kirchentellinsfurt nach der Einmündung der Straße "E1".

2.2 Nachrichtliche Einzeichnung der gegenüberliegenden, in Fahrtrichtung Altenburg erforderlichen Busbucht mit Wartehalle. (Diese Busbucht wird entweder im Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der K 6908/6721 festgesetzt oder durch ein separates Bebauungsplanverfahren ausgewiesen.)

2.3 Busbucht mit Wartehalle als Endhaltestelle bei der Wendeschleife der Straße "E2".

Die Busbuchten sollen erst gebaut werden, wenn endgültig über die Anbindung an das ÖPNV-Netz entschieden ist. Das läßt auch Alternativen für eine künftige Busführung zu. So könnte auf die unter 2.3 genannte Endhaltestelle verzichtet werden, wenn eine Buslinie von Altenburg nach Kirchentellinsfurt geführt würde.

...

3. **Sichtfelder**

3.1 Festsetzung von Sichtfeldern mit L 10/175 m an der Einmündung der Straße "E2" in die K 6908 in beide Richtungen.

3.2 Änderung des Sichtfeldes an der Einmündung der Straße "E1" in die K 6721 in Richtung Altenburg von L 8/175 m auf L 10/175 m.

4. **Zufahrtsverbot**

4.1. Festsetzung eines Zufahrtsverbots vom Feldweg (Stichweg) an der westlichen Grenze des Plangebietes.

4.2 Redaktionelle Einzeichnung des Planzeichens "Zufahrtsverbot" von der K 6721 zwischen B 464 und Einmündung des Feldweges in Fortsetzung der Eyachstraße (Altenburg).

5. **Leitungsrechte**

5.1 Festsetzung einer 4 m breiten "mit Leitungsrecht für Abwasserleitung zugunsten der Stadt Reutlingen" zu belastenden Fläche entlang der K 6908/K 6721 zwischen westl. Gebietsgrenze und Einmündung Fußweg in Verlängerung der Straße "E1" in die K 6721.

5.2 Zur Entwässerung der Fläche B1 nördlich der Straße "E2" ist eine Abwasserleitung außerhalb des Plangebietes, innerhalb des 30 m-Waldabstandes erforderlich. Die dazu erforderliche 4 m breite Leitungstrasse wurde nachrichtlich in den Lageplan eingezeichnet. Die Sicherung der Trasse erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch Dienstbarkeitsvertrag mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt (Grundstückseigentümer).

6. **Vernetzungskorridore**

6.1 Die bisher als "private Grünflächen" innerhalb der Vernetzungskorridore festgesetzten Flächen wurden in "nicht überbaubare" GE- bzw. GI-Flächen umgewandelt. Diese Maßnahme wird begründet mit

- der Anrechenbarkeit dieser Flächen auf das Maß der Nutzung und damit das Erreichen einer höheren baulichen Ausnutzung,

- vereinfachter Bewertung in der Baulandumlegung.

6.2 Um den Charakter der Vernetzungskorridore klarer zu definieren, wurde im Textteil zusätzlich in Ziff. 1.5.5 festgesetzt, daß die Vernetzungskorridore von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten sind.

...

7. In der Fläche "A1" sollen Grundstücke für Kleinbetriebe zugeteilt werden. Um diesen Grundstücken die Ausnutzung der Grundflächenzahl zu ermöglichen, ist es erforderlich,

   - die Waldabstandsfläche (D1) nördlich der Straße "E3" als "private Grünfläche" auszuweisen und

   - die nördliche Baugrenze im Bereich der Alt-Flurstücke 237 - 240 nach Norden bis an die Grenze zur "privaten Grünfläche" zu verschieben.

8. Die Innenradien der Kurven der Straße "E3" wurden vergrößert, um Lastzügen die Umfahrt ohne Benützung der Gegenfahrbahn zu ermöglichen. Die Baugrenzen wurden entsprechend angepaßt.

9. Die noch nicht mit Pflanzgebot belegte Verkehrsgrünfläche zwischen Straße "E1" und K 6721 wurde mit Pflanzgebot 1 belegt (Textteil Ziff. 1.10.1).

10. Der auf Gemarkung Altenburg entlang des Waldes notwendige Weg für Landwirtschaft und Holzabfuhr wurde entsprechend der Neutrassierung des Ing. Büro Pirker/Pfeiffer geändert.

Textteil:

11. **Ziff. 1.5.1 Sichtfelder**

    Redaktionelle Änderung des Textes wie vom Straßenbauamt vorgeschlagen.

12. **Ziff. 1.5.2 und Ziff. 1.10.1**

    Die bisher in Ziff. 1.5.2 im 2. Absatz festgesetzte Bepflanzung der Straßenabstandsfläche entlang K 6908/6721 wurde als Text in Ziff. 1.10.1 "Pflanzgebot 1" übernommen.

13. **Ziff. 1.5.5** siehe 6.2

14. **Ziff. 1.6** siehe 4.1

15. **Ziff. 1.8.1**

    Zur Klarstellung wurde aufgenommen, daß der Vernetzungskorridor "... mit Ausnahme notwendiger Zufahrten ..." zu bepflanzen ist.

...

16. **Ziff. 1.13.1**

Bei der Festsetzung, daß Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind, wurde der Passus "ausgenommen solche für Besucher" umformuliert und lautet neu "ausgenommen Kundenparkplätze von Geschäften, die wassergefährdende Stoffe verkaufen".

17. **Ziff. 2.1**

Die Festsetzung bezüglich Werbeanlagen wird um folgenden Absatz ergänzt:

"Werbeanlagen mit Lauf-/Wechsellichtanlagen, die zur B 464 bzw. K 6721/6908 gerichtet sind, sind unzulässig."

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen bzw. Ergänzungen nicht berührt werden, wird gem. § 3 (3) Satz 2 BauGB verfahren.

Peterson

Nachtrag zur 2. Ergänzung der Begründung

Anläßlich vor kurzem geführten Zuteilungsverhandlungen beim Stadtmessungsamt wurden von Umlegungsbeteiligten Zweifel an der Richtigkeit der Einzeichnung der Lage der Altdeponien auf Gemarkung Altenburg im Bebauungsplan geäußert.

Es wurden daher am 29.03.93 Schlitzgrabungen durchgeführt, um die Lage der Altdeponie örtlich festzulegen und einzumessen. Tatsächlich ergibt sich eine andere Ausdehnung der Altdeponie.

Die eingemessene, tatsächliche Lage der Altdeponie wurde einschließlich der sich daraus ergebenden Verschiebung der Grenze "Grünfläche/Bauland" und der Verschiebung der Baugrenze durch Deckblattänderung vom 02.04.93 in den Bebauungsplan übernommen.

Bebauungsplanmäßige Auswirkungen ergeben sich ausschließlich auf Grundstücken, die auf Gemarkung Altenburg liegen und sich im Eigentum der Stadt Reutlingen befinden.

Stadtplanungsamt, 02.04.1993

Peterson

WEG-Nord K; 1

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

23.04.93

3. Ergänzung der Begründung
zum Bebauungsplan "Mahdenäcker-Mahden",
Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen/
Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen,
Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt

Bei der Vorberatung der Gemeinderatsvorlage zum Satzungsbeschluß hat der Bezirksgemeinderat Altenburg wegen der Sicherung der Entwicklungsmöglichkeit für die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs angeregt, im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplans den entsprechenden Einzelhandel, auch unter der Größengrenze von 1 200 m² Geschoßfläche der Baunutzungsverordnung, auszuschließen. Der Gemeinsame Ausschuß ist in seiner Empfehlung für den Gemeinderat der Anregung gefolgt. Deshalb wird die Änderung des Textteils des Bebauungsplans bei Nr. 1.1 (Art der Nutzung) erneut öffentlich ausgelegt.

Die Einschränkung des der Versorgung von Wohnbevölkerung mit Artikeln des täglichen Bedarfs dienenden Handels dient außer der Sicherung der wohnungsnahen Versorgung in Altenburg auch dem Zweck der Freihaltung der knappen Gewerbe- und Industriegebietsflächen für die eigentliche Zweckbestimmung (produzierendes und verwandtes Gewerbe). Der nicht dem täglichen, sondern dem periodischen Bedarf dienende Handel braucht nicht ausgeschlossen zu werden, weil solcher Handel vielfach mit den Betrieben der eigentlichen Zweckbestimmung von Gewerbe- und Industriegebieten verbunden ist und deshalb die Flächenressourcen nicht in ähnlicher Weise verbrauchen würde wie der Handel mit Artikeln des täglichen Bedarfs.

Der Ausschluß von Müllverbrennungsanlagen aller Art, die Aussage über die Zulässigkeit von Heizkraftwerken und die Neueinfügung der Anlage 1 a (Betriebsarten der Abstandsklasse VI) dienen lediglich der Klarstellung und werden, weil ohnehin eine neue Auslegung stattfindet, mit ausgelegt, was ohne die Änderung bezüglich des Einzelhandels nicht erforderlich wäre.

I. V.

Schmitz

WEG-Nord Ki 1

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt
12.07.93

4. Ergänzung der Begründung
zum Bebauungsplan "Mahdenäcker-Mahden",
Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen/
Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen,
Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt

Aufgrund von Bedenken und Anregungen der Straßenbauverwaltung und als Ergebnis der Grunderwerbsverhandlung mit dem Eigentümer des Flst. 279, Gemarkung Altenburg, wurde

- die südliche Busbucht an der K 6721 nach Osten verschoben, um den Eingriff in Flst. 279, Gemarkung Altenburg, zu minimieren,

- die bisherige Überquerungsstelle nach Westen verschoben, so daß nur 2 Fahrspuren gequert werden müssen (die bisher geplante Fußgängerquerungshilfe mit einer Breite unter 2 m war für die Sicherheit der Fußgänger unzureichend),

- die Busbucht in den Geltungsbereich einbezogen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und der Eigentümer von Flst. 279, Gemarkung Altenburg, sowie das Straßenbauamt und die RSV der Änderung zugestimmt haben, wird der Bebauungsplan durch Deckblatt gem. § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 BauGB geändert.

Petermann

WEG-Nord Kir 1

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt
05.09.94

5. Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan "Mahdenäcker/Mahden", Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen/Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemeinde/Gemarkung Kirchentellinsfurt

Die im Rahmen des Anzeigeverfahrens beim Regierungspräsidium Tübingen vom Naturschutz und vom Landesdenkmalamt gemachten Einwendungen konnten bei einem gemeinsamen Gesprächstermin ausgeräumt werden und führten zu folgenden Änderungen:

Der Pflanzgebotsstreifen am westlichen Rand des Plangebiets wird von 5 m auf 10 m Breite ausgedehnt und ist gemäß Pflanzgebot 11 analog Pflanzgebot 1 zu bepflanzen. Als Ausnahme wird hier die Möglichkeit aufgenommen, mit fensterlosen Gebäudeteilen auf die Hälfte der Länge bis auf 5 m an die Grundstücksgrenze zu bauen, wobei die dichte Bepflanzung des dann noch verbleibenden Pflanzstreifens und die damit verbundenen Nachteile (Pflanzung bis zur Fassadenhaut) vom jeweils Betreffenden in Kauf genommen werden müssen. Diese Festsetzung schafft einen Ausgleich zwischen notwendiger Eingrünung der Westgrenze und sparsamen Umgang mit Bauflächen.

Die Miteinbeziehung des Waldabstandsstreifens an der nördlichen Plangebietsgrenze auf der Gemarkung Kirchentellinsfurt und deren Festsetzung als Waldabstand/Grünfläche scheitert an der Absicht des Gemeinderats von Kirchentellinsfurt, das Gewerbegebiet "Mahden/ Mahdenäcker" flächenmäßig nicht weiter auszudehnen. Die der Gemeinde gehörende Fläche soll als Waldvorfläche Außenbereich bleiben. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich ist nicht erforderlich.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde im Bereich des Waldabstands die Baugrenze mit der Grundstücksgrenze zusammengelegt, um zusätzliche Grenzabstandsflächen zu vermeiden.

Der engere Grabungsbereich des archäologischen Bodendenkmals Römischer Gutshof wurde nach den geomagnetischen Messungen genauer abgegrenzt und soll für den Zeitraum von 4 Jahren (Ausgrabungszeit) von jeglicher Überbauung freigehalten werden.

...

Im Zuge dieser Neuabgrenzung wurde auch die Baugrenze am östlichen Rand des Plangebiets geringfügig geändert. Sie führt jetzt parallel zum Landwirtschafts-/Forstweg.

Die Ausweisung des dringend benötigten Industrie- und Gewerbegebiets Mahdenäcker stellt gem. § 8 a Naturschutzgesetz eine nicht vermeidbaren Eingriff dar. Um die nachteiligen Auswirkungen dieses Eingriffs im gewissen Umfang auszugleichen, wurden die unter Punkt 4 der Begründung gewonnenen Erkenntnisse in die unter Punkt 7 (Festsetzung der Grünordnung) beschriebenen Maßnahme umgesetzt. Die Unterschutzstellung des südlich des Plangebiets befindlichen Mahdenbaches einschließlich der Ufergehölze als geschützter Grünbestand sollen einen gewissen Ersatz für die beanspruchte Gewerbefläche darstellen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird der Bebauungsplan durch Deckblatt gemäß § 3 (3) BauGB i. V. m. § 13 BauGB geändert.

WEG-Nord Kil 216

STADT REUTLINGEN

Stadtplanungsamt

15.01.96

Bebauungsplan Mahdenäcker/Mahden,
Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/Kirchentellinsfurt
6. Ergänzung der Begründung

Aufgrund der Geltendmachung von Rechtsmängeln im Anzeigeverfahren durch das Regierungspräsidium Tübingen mit Erlaß vom 04.04.95 wird der Bebauungsplan im Bereich, der mit Deckblatt vom 05.09.94 als "befristet von der Bebauung freizuhaltenden Fläche" vorgesehen war, geändert. Dort wird die Nutzungsart "private Grünfläche" festgesetzt, mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche am Westrand dieser Fläche. Sie wird dem Baugebietsteil A 2 zugeschlagen.

Im Rahmen des Widerspruchsverfahrens fand eine Besprechung zwischen der Stadt Reutlingen und dem Präsidenten des Landesdenkmalamtes statt, bei der die fachlichen Überlegungen zum Bodendenkmal römischer Gutshof eingehend dargelegt wurden: Der hohe Stellenwert der Ville Rustica bestehe in

- der überregionalen Bedeutung zwischen Rottenburg und Köngen;
- dem Erhalt des Kernbereichs mit den 3 zentralen Bauten trotz des Eingriffs durch die Baumaßnahmen der B 464;
- der Aussicht, in Zukunft mit neuen Methoden und Fragestellungen bessere Aufschlüsse über die Wirtschaftsweise und die Bedeutung solcher römischer Anlagen analysieren zu können.

Ein Eingriff in die Substanz der Anlage, weder durch Ausgrabungen noch durch Überbauung mit einem Gewerbegebiet, komme wegen der besonderen Bedeutung nicht in Frage.

Der Vorrang der Belange des Denkmalschutzes für die abgegrenzte Kernfläche des römischen Gutshofes muß jetzt anerkannt werden. Das Landesdenkmalamt hat einer kleinen Verringerung dieser freizuhaltenden Fläche zugestimmt. - Demgegenüber war bei früheren Gesprächen immer wieder der Eindruck entstanden, es komme dem Landesdenkmalamt darauf an, die für eine Ausgrabung nötige Zeit zu gewinnen.

Das Regierungspräsidium hatte auch noch zur vorgesehenen Ausnahmebestimmung 1.3 a, die erlaubt, den Pflanzstreifen am Westrand des Gebietes ausnahmsweise auf 5 m (statt 10 m) Breite zu verringern, Rechtsmängel geltend gemacht, da ein auf Vorgartentiefe verschmälerter Grünstreifen die Aufgabe der Eingrünung des Industriegebietes nicht leisten könne.

...

Diese Auffassung trifft nicht zu. Der stellenweise auf 5 m verringerbare Pflanzstreifen im Westen kann seine Funktion der Einbindung in die Landschaft sehr wohl erfüllen, da die Ausnahmeregelung in Nr. 1.3 a des Textes an Bedingungen geknüpft ist.

- Der verbleibende 5-m-Pflanzgebotsstreifen muß bis dicht an die Hauswand entsprechend Pflanzgebot 11 bzw. Pflanzgebot 1 dicht mit Bäumen und Sträuchern unter Einhaltung des Pflanzschemas bepflanzt werden.

- Um zu verhindern, daß die Bepflanzung darüberliegende Fenster beeinträchtigt, wird die bemängelte Ausnahme nur gewährt für Wände ohne Öffnungen. Beim Reutlinger Freibad gibt es einen begrünten Randstreifen von ca. 5 m Breite mit teilweise hohen Bäumen, der zeigt, daß ein Streifen dieser Breite solche Bäume durchaus aufnehmen kann. Der Einwand der Vertreter des Regierungspräsidiums bei einer Besichtigung am 14.01.94 im Hinblick auf die Fensterbeeinträchtigung wurde durch die o. a. Gestaltung der Ausnahmeregelung berücksichtigt.

Der Gesichtspunkt des sparsamen Umgangs mit Bauflächen muß bei der durch die oben beschriebene Bebauungsplanveränderung (Ausweisung von privater Grünfläche anstelle von Gewerbebaufläche) noch stärker als bisher berücksichtigt werden. Wegen des langfristig großen Bedarfes an Gewerbegrundstücken kann die Ausnahmeregelung nicht deshalb verweigert werden, weil es sich insgesamt um ein relativ großes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, sondern es muß berücksichtigt werden, daß tatsächlich die Einbindung in die Landschaft durch eine intensive Bepflanzung auf den teilweise auf 5 m verringerten Pflanzstreifen geleistet werden kann.

Determann

Begründung

für folgende Bebauungspläne

im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

Stand: 24.11.2025

1. **Bebauungsplan „6. Deckblattänderung Mahdenäcker/Mahden“**

   im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Reutlingen, Stadt Reutlingen, Gemarkung Altenburg und Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

2. **Bebauungsplan „1. Deckblattänderung zur 1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“**

   Im gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-Nord/ Kirchentellinsfurt (WEG Nord), Kreis Tübingen, Gemarkung Kirchentellinsfurt

---

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

Nach Ansiedlung der Fa. Cellforce im Gebiet Mahden zwischen Altenburg und Kirchentellinsfurt ist das 1996 entstandene und 2011 erweiterte interkommunale Gewerbegebiet nahezu komplett aufgesiedelt, es stehen nur noch wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen hat der Gemeinderat Reutlingen zuletzt einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze.

Bei der Stadt Reutlingen ist ein Bauantrag zur Errichtung eines ebenerdigen Parkplatzes mit 70 Stellplätzen auf Flurstück 238/1, Steigäckerstraße, Gemarkung Altenburg eingegangen. Der Parkplatz gehört zu keinem der örtlichen Unternehmen und soll zum Abstellen von Fahrzeugen und Wohnmobilen aller Art genutzt werden. Er wurde bereits ungenehmigt in einfachster Schotterbauweise hergestellt.

Auf Grund der erheblichen Flächenknappheit für gewerbliche bzw. industrielle Grundstücke in Reutlingen ist das städtebauliche Ziel, die Baugrundstücke im Plangebiet einer den ursprünglichen Bebauungsplanzielen entsprechenden Nutzung des Industrie- und Gewerbegebietes Mahden zuzuführen. Die Errichtung reiner Abstellplätze für PKWs, Caravans und Wohnmobilen oder einfacher Lagercontainer auf baulich gut nutzbaren Gewerbeflächen entspricht nicht den Zielen der geltenden Bebauungspläne.

2. Lage und Geltungsbereich

Beim Industriegebiet Reutlingen-Nord / Mahden handelt es sich um ein interkommunales Industriegebiet der Stadt Reutlingen zusammen mit der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Das Industriegebiet hat eine Gesamtfläche von rund 26 Hektar und liegt direkt an der B 464, dem Zubringer zur B 27 in Richtung Stuttgart zwischen der Gemeinde Kirchentellinsfurt und der Reutlinger Bezirksgemeinde Altenburg.

Das Plangebiet umfasst das komplette Industrie- und Gewerbegebiet Mahden, inklusive der Erweiterungsfläche aus dem Jahr 2012.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gebiet Mahdenäcker/Mahden hat sich zu einem attraktiven Industrie- und Gewerbestandort entwickelt. Nach der aktuell im Bau befindlichen Ansiedlung der Fa. Cellforce stehen im Gebiet nur noch einige wenige unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten der am 10.02.2012 in Kraft getretene Bebauungsplan „1. Erweiterung Mahden/Mahdenäcker“ (WEG-Nord Ki 2) und der am 26.07.1996 in Kraft getretene Bebauungsplan „Mahdenäcker/Mahden“ (WEG-Nord Ki 1) welche das Plangebiet als Industrie- und Gewerbegebiet mit einer hohen zulässigen baulichen Ausnutzung ausweisen.

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Das Plangebiet ist im Märkte- und Zentrenkonzept Reutlingens als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Das Gebiet soll für gewerbliche Nutzung im Bereich Produktion und Dienstleistung vorgehalten werden und Einzelhandelsbetriebe sollen unzulässig sein. Die Vorgaben des Märkte- und Zentrenkonzeptes sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen im Plangebiet bereits umgesetzt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Das interkommunale Industrie- und Gewerbegebiet Mahden entstand 1996. Das geltende Planungsrecht ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung, um die attraktiv gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen intensiv nutzen zu können.

Mit dem Beschluss der Gewerbeflächenleitlinien für Reutlingen hat der Gemeinderat 2024 einen Ziel- und Handlungsrahmen für die Zukunft definiert. Zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes sollen die knappen noch verfügbaren Industrie- und Gewerbeflächen nicht für großflächige Abstell- und Lagerplätze verbraucht werden, sondern möglichst intensiv gewerblich genutzt werden. Ziel ist der Ausbau bestehender Gewerbegebiete zu breit aufgestellten und zukunftsorientierten Industrie- und Technologiestandorten mit einer großen Zahl attraktiver Arbeitsplätze. Parkplätze und Lagerflächen, die für die ansässigen Gewerbebetriebe erforderlich sind, sollen als untergeordnete Nutzung zulässig bleiben.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, durch Ausschluss reiner Lager- und Parkplatzanlagen, die nicht den im Gebiet ansässigen Unternehmen dienen, weiterhin eine hohe bauliche Dichte gewerblicher Nutzungen im Gebiet zu erreichen. Hierzu ist es erforderlich, die rechtsverbindlichen Bebauungspläne über ein Änderungsverfahren zu ergänzen bzw. anzupassen und Lagerhäuser und Lagerplätze und ebenerdige Stellplatzanlagen künftig als eigenständige Anlagen auszuschließen. Als untergeordnete Nutzungen der ansässigen Betriebe bleiben solche Anlagen weiterhin zulässig. Auch mehrgeschossige Parkhäuser, welche eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Folge haben, bleiben zulässig. Alle weiteren Festsetzungen für das GE bzw.GI-Gebiet Mahden bleiben unverändert. Die Grundzüge der Planung werden von der vorliegenden Deckblattänderung nicht berührt, da eine hohe bauliche Ausnutzung und ein sparsamer Umgang mit den Gewerbeflächen von Beginn an ein wichtiges Planungsziel ist.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung:
Die Bebauungspläne setzen sämtliche Baugrundstücke als Gewerbegebiet (GE/GEE) bzw. Industriegebiet (GI) fest und erlauben eine hohe bauliche Ausnutzung mit einer Baumassenzahl von 6,0 oder 8,0 und Gebäudehöhen von bis zu 18 m.

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

Verkehr:
Das Plangebiet ist über die Mahdenstraße und die Steigäckerstraße erschlossen und über die K 6908 und die B 464 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erreichbarkeit mit Bus oder Fahrrad wurde in den letzten Jahren deutlich verbessert. Durch die 2024 eingeweihte Weiterführung des von Altenburg kommenden Fuß- und Radwegs bis Kirchentellinsfurt ist das Gebiet für den Radverkehr gut angebunden. Eine Busanbindung nach Kirchentellinsfurt und Altenburg besteht über die Regionalbuslinie 121 und in Richtung Reutlingen bis Pfullingen und Eningen über die Stadtbuslinien 11 und 21.

Die verfügbaren Flächen im interkommunalen Industriegebiet haben sich in den vergangenen Jahren weitgehend gefüllt, zuletzt durch die Ansiedlung der Fa. Cellforce Group GmbH. Damit einhergehend wächst auch die Zahl der dort angesiedelten Arbeitsplätze und der Bedarf an Parkplätzen steigt. Verschiedene im Gebiet ansässige Unternehmen haben ihre Freianlagen optimiert zur Unterbringung von Stellplätzen auf eigenem Gelände.

Im Frühjahr 2024 wurde seitens der Stadtverwaltung eine Befragung aller im Industriegebiet Mahden ansässigen Unternehmen durchgeführt, um unter anderem herauszufinden, wie groß das Interesse der Unternehmen an der Anmietung von Stellplätzen in einer zentralen Parkierungsanlage (Mindest-Mietpreis je Stellplatz pro Monat: 75 Euro) ist. Im Rahmen der Befragung meldeten jedoch nur vier Unternehmen grundsätzliches Interesse, Stellplätze in einer zentralen Parkierungsanlage zu mieten. Insgesamt wurde für 138 Stellplätze eine Interessenbekundung ausgesprochen. Aus Sicht der Stadtverwaltung ist jedoch erst ab einer Anzahl von ca. 400 Interessenbekundungen mit einem wirtschaftlich sinnvollen Betrieb einer Parkierungsanlage zu rechnen. Aus diesem Grund wird die Stadtverwaltung zum aktuellen Zeitpunkt wegen der geringen Anzahl an Interessenbekundungen keine konkreten Maßnahmen zur Errichtung einer zentralen Parkierungsanlage im Industriegebiet Mahden vornehmen.

Entwässerung:
Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen und Bestandskanäle erschlossen.

Ver- und Entsorgung:
Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen erschlossen und versorgt. Mit Ansiedlung der Fa. Cellforce wurde zuletzt die Stromversorgung des Plangebietes verbessert.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Deckblattänderung nicht geändert.

6. Umweltbelange

Das Bebauungsplanverfahren kann als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn die Kriterien des § 13 BauGB erfüllt sind.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (s. Ziffer 4.1),
- die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem 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 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Die Planung verringert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung
Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26,6 ha.

7.3. Städtebaulicher Vertrag
Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Planung reduziert durch den Ausschluss von flächenintensiven Abstell- und Lagerflächen den Verbrauch unbebauter Flächen. Neben dem Schutz des Außenbereichs wird damit eine effiziente Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen gewährleistet. Ohne den Ausschluss solcher flächenintensiven Nutzungen wäre ein rascher Verbrauch freier Gewerbeflächen zu erwarten. Das Bebauungsplanverfahren dient der Umsetzung der Gewerbeflächenleitlinien der Stadt Reutlingen.

9. Gutachten

Die Reutlinger Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung liegen den Planungen zugrunde.

gez.
Dvorak