Reutlingen

Amt für Stadtentwicklung und Vermessung

20.11.2025

Begründung zum Bebauungsplan

„Bonlanden Teil III, 2. Änderung “

Gemarkung Ohmenhausen

Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption und -inhalt
5. Örtliche Bauvorschriften
6. Planverwirklichung
7. Anlagen

1. Anlass und Zweck der Planung

Anlässlich der Interessensbekundung eines ortsansässigen Unternehmens zur Erweiterung seiner Produktionsstätte richtete sich die planerische Aufmerksamkeit einem bislang wenig beachteten Gebiet „Bonlanden“ am nordöstlichen Ende der Ortslage Ohmenhausen. Hier verhindert seit erstmaliger Überplanung im Jahr 1970 die Planung einer Ortsumfahrung der Landesstraße die bauliche Entwicklung. Lediglich außerhalb der beabsichtigten Trassenführung wurde im östlichen Abschnitt eine ausgedehnte Anlage der Stadtentwässerung Reutlingen in Betrieb genommen.

Nach Aufgabe der überörtlichen Straßenplanung durch das zuständige Landesministerium zielt die Planung nun im Wesentlichen auf eine moderate Erweiterung des Gewerbegebiets bis an die natürliche Zäsur des Gewässerlaufs Augraben. Kubatur, Höhenentwicklung und Nutzung möglicher Bauvorhaben orientieren sich dabei am angrenzenden Bestand. Die nördlichen Flächenanteile beziehen sich hingegen auf den vorhandenen Unternehmenssitz, an welchem Ergänzungsbauten planungsrechtlich gesichert werden.

Zu diesem Zweck ist es erforderlich, den bisherigen Bebauungsplan „Bonlanden Teil III“, rechtskräftig zuletzt seit 1990, erneut zu ändern und das von seinem Geltungsbereich erfasste Gebiet zugunsten einer optimalen Nutzung neu zu strukturieren. Vorausgegangen sind dem umfangreiche Recherchen zu aktuellen planerischen und bestehenden technischen Rahmenbedingungen, die zusammengenommen eine umfangreichere gewerbliche Entwicklung vor Ort ausschließen.
Darüber hinaus kann die vorliegende Planung „Bonlanden Teil III“, 2. Änderung auf gegebene Infrastrukturen zurückgreifen, ohne flächenintensiv in den klassischen Außenbereich eingreifen zu müssen. Auf Basis geltenden Planungsrechts wird somit auf eine Umweltprüfung verzichtet und ein beschleunigtes Verfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen angewandt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das rund 1,23 ha große Plangebiet betrifft die Flurstücke 908/1, 915/1 tlw. (Verkehrsfläche), 442/2 tlw. (Augraben), 442/1 sowie 442/3 tlw. der Gemarkung Ohmenhausen, Gewann Bruckwiesen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst zum einen die südwestliche, auf Gemarkung Ohmenhausen liegende Spitze des Gewerbegebiets Reutlingen West, welche bislang für die ursprünglich geplante Trasse der L 384 von Bebauung freigehalten wurde. Zum anderen wird ein Teil des bereits etablierten Gewerbegebiets zugunsten kleinerer Erweiterungsbauten mit einbezogen.
An die Gemarkungsgrenze zu Betzingen (östlich) anschließend, überdeckt das Plangebiet ein Areal zwischen Landesstraße mit Radweg (südlich), etabliertem Gewerbegebiet inklusive verkehrlicher Zuwegung (nördlich) und freier Feldflur (westlich).

Gestaltgebend für das neu zu überplanende Gelände sind Gewässer und dessen Uferzone sowie die Stellplätze auf der südlichen Seite der nicht näher klassifizierten Zufahrt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Raumordnung: In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alp 2013 findet der Planbereich im Bestand seine Darstellung als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Aus der Funktion der Stadt Reutlingen als Oberzentrum erwachsen der Planung keine besonderen Aufgaben.
Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Flächennutzungsplan: Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, welche durch die freizuhaltende Trasse der Ortsumfahrung (mittlerweile obsolet) unterbrochen wird. Der vorliegende Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt gilt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Straßenverkehrsplanung: Die Ortsumfahrung Ohmenhausen ist in Form einer Trassenführung der L 384 seit 1980 in der Planung. Nach einer regelmäßigen Evaluation ist diese im aktuellen Maßnahmenplan 2021-

2035 von Baden-Württemberg nicht mehr enthalten, da das Land bis auf Weiteres den Straßenerhalt priorisiert. Der Überplanung des gewerblichen Erweiterungsbereichs steht somit nichts entgegen (RP Tübingen, 08.04.2024). Gleichwohl ist es Anliegen des Bezirks, sich die Option einer Ortsumgehung zukünftig offenzuhalten, um bei Bedarf die Straßenbaumaßnahme erneut im Verkehrsentwicklungsplan anzumelden.

4. Plankonzeption und -inhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund des in Reutlingen dringenden Bedarfs an gewerblichen Bauflächen insbesondere im Produktionsbereich wird im Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Betrieben auf Arten reduziert, welche eine hohe Nutzungsintensität erwarten lassen und der Nachfrage entsprechen. So beanspruchten bspw. reine Lager- und Kfz-Stellplätze bspw. für Wohnwagen oder -mobile vornehmlich „passive“ Flächen ohne einen besonderen Beschäftigungseffekt.
Bei Beherbergungs- und Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten oder auch Tankstellen mit hohen Kundenfrequenzen können wiederum gegenseitige Störungen nicht ausgeschlossen werden, sodass diese auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.
Bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist laut regelmäßiger Rechtsprechung (u.a. BVerwG) im Einzelfall auch zu entscheiden, ob vernünftige, sachliche und betriebsbezogene Gründe für Einrichtung einer Wohnung vorliegen (z.B. laufende Produktion). Ebenfalls sind lärmbezogene Konflikte nicht auszuschließen oder begehrte Gewerbepotentiale werden nicht voll ausgeschöpft.
Hinsichtlich des Emissionsschutzes werden für bauliche Gewerbeanlagen und Betriebe die geltenden Orientierungswerte der TA Lärm von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts angenommen. Aufgrund des großen Abstands von rund 120 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung (Immissionsort Betzinger Straße) sind Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,8 sowie die GRZ von 3,0 sollen im Rahmen zulässiger Orientierungswerte eine maximale Ausnutzung des bestehenden als auch künftigen Baugrundstücks in Sinne einer gewerblichen Einheit gewährleisten. Geringfügige mögliche Überschreitungen bieten hierbei die Möglichkeit, eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung zu erzielen.
Mit der Festsetzung von mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen verfolgt die Gemeinde das Ziel, innerhalb ihrer Gewerbegebiete ein möglichst hohes Maß an gewerblichen Nutzflächen zu konzentrieren („Stapelung“). Mögliche Einschränkungen des Raumprogramms (z.B. Hochregallager) sind zugunsten einer erhöhten Flächeneffektivität ausdrücklich gewünscht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jeweils als zusammenhängende Baufenster ausgewiesen und gestatten eine variable Bebauung der jeweiligen Grundstücke. Die Baugrenzen nehmen ansonsten die Linienführung der Vorgängerplanung auf.
Auf die zeichnerische Darstellung eines möglichen Verbindungsgangs zwischen nördlichem Bestandsgebäude und dem südlich gelegenen Neubauvorhaben wird aus architektonisch-technischen Gründen verzichtet. Der konkrete Standort des Übergangs bleibt zwar somit freigestellt, ist jedoch in Breite und darunterliegendem Lichtraumprofil klar definiert. Die mindestens einzuhaltende Durchfahrtshöhe richtet sich nach einschlägigen gesetzlichen Vorgaben.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Mit Ausnahme stadttechnisch erforderlicher Nebenanlagen werden sonstige aufsteigende Anlagen außerhalb der Baufenster generell ausgeschlossen. Bis an die Verkehrsfläche reichende, überdachte Stellplätze oder Garagen beeinträchtigen regelmäßig die Übersichtlichkeit des Straßenprofils. Zudem sind sie in Gewerbegebieten nicht zwingend erforderlich.

4.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen, zur Hans-Böckler-Straße führenden rückwärtigen Erschließungsstraße übernimmt diese im Bestand; Änderungen sind nicht beabsichtigt.

4.6 Grünflächen

Die Festsetzung von Grünflächen beschränkt sich im Rahmen dieser Planung auf die vorrangig nach Wassergesetz geschützten Gewässerrandstreifen. Nach der gegebenen Grundstückssituation und Unterhaltung (Kosten) sind diese südlich als öffentlich und nördlich als Gewerbegebiet deklariert, während sich ihre Zweckbestimmung aus gewässerökologischen Grundsätzen ableitet. Die künftige Ausgestaltung und Entwicklung des Gewässerrandstreifens wird unter Punkt 4.8 näher ausgeführt.

4.7 Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Schäden durch Starkregen

Das Plangebiet wird vom Gewässerbett des Augrabens durchzogen, welches katastermäßig über eine eigene Parzelle verfügt. Im Zuge der ingenieurtechnischen Vermessung zur Bestimmung der Böschungsoberkanten wird das Oberflächengewässer zeichnerisch in seinem derzeitigen Verlauf als Festsetzung übernommen.

Im Falle bereits seltener Starkregenereignisse ergeben sich aufgrund dem Plangebiet aus westlicher Richtung zufließenden Wassers beidseitig des Augrabens teilweise erhebliche Einstautiefen bis zu 1 m und mehr.
Vor dem Hintergrund einer geringen Versickerungsneigung der lehmig-tonigen Böden wird auf die Festsetzung von Maßnahmen einer ausschließlich offenen Flächenversickerung verzichtet. In Kombination mit unterirdischen Einrichtungen, bspw. als Mulden-Rigolen-System oder Zisternen mit entsprechend gedrosseltem Anschluss an den öffentlichen Sammler, kann der Oberflächenabfluss verzögert werden.
Die privaten Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser sind zur Entlastung der öffentlichen Entwässerungssysteme erforderlich, da zunehmende Starkregenereignisse auch die Kanalisation an bzw. über die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit bringen. Der DIN-basierte Überflutungsnachweis als allgemeine Regel der Technik dient hier als Beleg für die schadlose Bewirtschaftung eines 30-jährigen Niederschlagsereignis. Auf Ebene der Grundstücksentwässerung leistet jener Nachweis also einen Beitrag zur kommunalen Überflutungsvorsorge.
Gemäß der Nationalen Wasserstrategie (Kabinettsbeschluss vom 15.03.2023) und dem Leitfaden Regenwasser der Stadt Reutlingen, soll Regenwasser dort bewirtschaftet werden wo es anfällt. Im Bebauungsplanverfahren sollen Maßnahmen ergriffen werden, um das Regenwasser oberflächennah zu sammeln, zurückzuhalten, zu versickern, zu verdunsten oder zentral bzw. dezentral zu nutzen. Erst als letzte Möglichkeit soll die Ableitung in Betracht kommen.

Gemäß § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG gilt, u.a. bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich bzw. bei Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund ist die Starkregengefahr im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich zu bewerten. Der Inhalt des Gutachtens sollte wie folgt gegliedert sein: Risikobeschreibung (3 Szenarien), Maßnahmenvorschläge für außergewöhnliches Ereignis, Einschätzung zur Wirkungsweise der Maßnahmenvorschläge sowie Festsetzungsvorschläge zur Risikoabwägung.

4.8 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen

Neben dem Erhalt vorhandener Gehölze überwiegend im Uferbereich der Gewässer sieht die Planung die Anpflanzung zusätzlicher, gewässeraffiner Baumarten zur Entwicklung linearer Lebensräume vor, wie sie in strukturreichen Landschaften entlang offener Gewässer zu finden sind. Das Konzept setzt hier am Gewässerentwicklungsplan Augraben (2006, werKstatt.landschaft) an, welcher auch für den betroffenen Abschnitt des Fürstbachs Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und Umgestaltung von Gewässern und deren Randstreifen vorsieht. Im Grundsatz entsprechen die Vorschläge einer gewässerökologischen Aufwertung mit positiven Effekten auch auf die Reduzierung von Hochwasserspitzen.

Die räumlich vorgegebene Gehölzausstattung ergänzend, setzt die innere Begrünung der gewerblichen Baufläche vorwiegend auf Effekte der Beschattung und Kühlung benötigter Kfz-Aufstellflächen. Hierbei werden

Parkplätze so gegliedert, dass sie einen ausreichenden Abstand größerer Baumarten (10-12 m) gewährleisten.
Hinsichtlich der geplanten Gebäude werden die Pflichten zur Begrünung von Fassaden- und von Dachflächen ausgedehnt. Beide Maßnahmen zeitigen ebenfalls positive Wirkung auf das Kleinklima (u.a. Kühlung, Bioklima, reduzierter Albedo-Effekt, Lufthygiene). Eine Dachbegrünung fungiert zudem als Pufferspeicher für Niederschlagswasser, da ein Großteil des jährlichen Niederschlags gespeichert und verdunstet wird. Die Maßnahme sieht die Verwendung von niedrigwüchsigen, an die lokalen Standortbedingungen angepasster sowie weitgehend sich selbst weiterentwickelnder Pflanzen vor.
Bedenken werden oftmals aus konstruktiv-statischen Gesichtspunkten geäußert. Der Markt bietet mittlerweile sog. Leichtdächer an, die mit geringem Kostenmehraufwand realisierbar sind. Dem stehen neben den v.g. bauphysikalischen Effekten (Wärmeschutz, Kühlung) eine längere Lebensdauer und geringere Aufwendungen aufseiten der (öffentlichen) Niederschlagswasserverbringung gegenüber.

Gemeinsam sind der Grünausstattung von Freiflächen und Gebäudeteilen deren stadt- bzw. mikroklimatische Wirkungen, wie sie sich neben Biotopfunktionen in Beschattung, Filterung von Aerosolen oder Luftbefeuchtung manifestieren.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die nachstehenden, die Landesbauordnung betreffenden Regelungen sollen insbesondere solche baugestalterischen Absichten der Planung unterstützen, die vom reinen Planungsrecht des § 9 BauGB nicht erfasst werden.

Die Gliederung insbesondere größerer gewerblicher Baukörper lässt diese optisch kleinteiliger erscheinen, ohne innere Funktionsabläufe zu beeinträchtigen. Gerade an der Peripherie von Gewerbegebieten korrespondieren eigentlich lange Baukörper mit der Umgebung.
Mit hydrologischen Aspekten zusammenhängend gestaltet sich hingegen die Ausführung von Verkehrs- bzw. Bewegungsflächen. Hier befördern die vorgeschlagenen Arten offenporiger Flächenversieglungen die Versickerung von Niederschlagswasser dort, wo es anfällt.
Weniger aus Gründen der Energieeinsparung wird die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel vorgeschrieben. Die Festsetzung dient der Verhinderung einer „Lichtverschmutzung“ als auch der Avifauna.

6. Planverwirklichung

6.1 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden kann. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden; die Ausarbeitung der Eingriffsregelung entfällt.
Abgestellt wird bei der Planung insbesondere auf die Zielsetzung einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, welche bislang der Straßenplanung vorbehalten waren, allerdings seit 1980 als gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt sind. Das neu zu bebauende Gelände erhält durch den Aubach eine klare Zäsur zu Offenlandschaft und ist bereits durch bauliche Eingriff vorgeprägt.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für diesen Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein Bauvorhaben nach Nr. 18, der Anlage 1 zum UVPG, welches die genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) nicht überschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus. Das Planvorhaben steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen im Bezirk.

6.2 Bodenordnung

Ein Verkauf des Flurstücks 443/1 ist beabsichtigt, eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Das Flurstück wird nach Satzungsbeschluss zum Abwasserbeitrag veranlagt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den wesentlichen stadttechnischen Medien erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen oder deren Erweiterung sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- Elektrizität/ Telekommunikation: Die elektrische Versorgung des Plangebiets erfolgt über Hausanschlüsse aus dem örtlichen Niederspannungsnetz; desgleichen gilt für vorhandene Telekommunikationslinien.

- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Hausanschlüsse aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz innerhalb der öffentlichen Straßen. Es wird sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge (z.B. mind. 1.600 l/min bei gewerblicher Nutzung) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser z.B. aus Straßen-, Hof- und Anlieferungsflächen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Unbelastetem Regenwasser fließt per verzögerten bzw. gedrosselten Überlauf dem Vorfluter zu.

- Abfallentsorgung: Zur Abfuhr von Hausmüll stehen Container an der Hans-Böckler-Straße bereit. Die Behandlung von Produktionsabfällen erfolgt im Rahmen gewerblich organisierter Prozesse.

6.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieser Bauleitplanung entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen und Fachgutachten. Entsprechende Mittel sind in den Haushalt eingestellt.

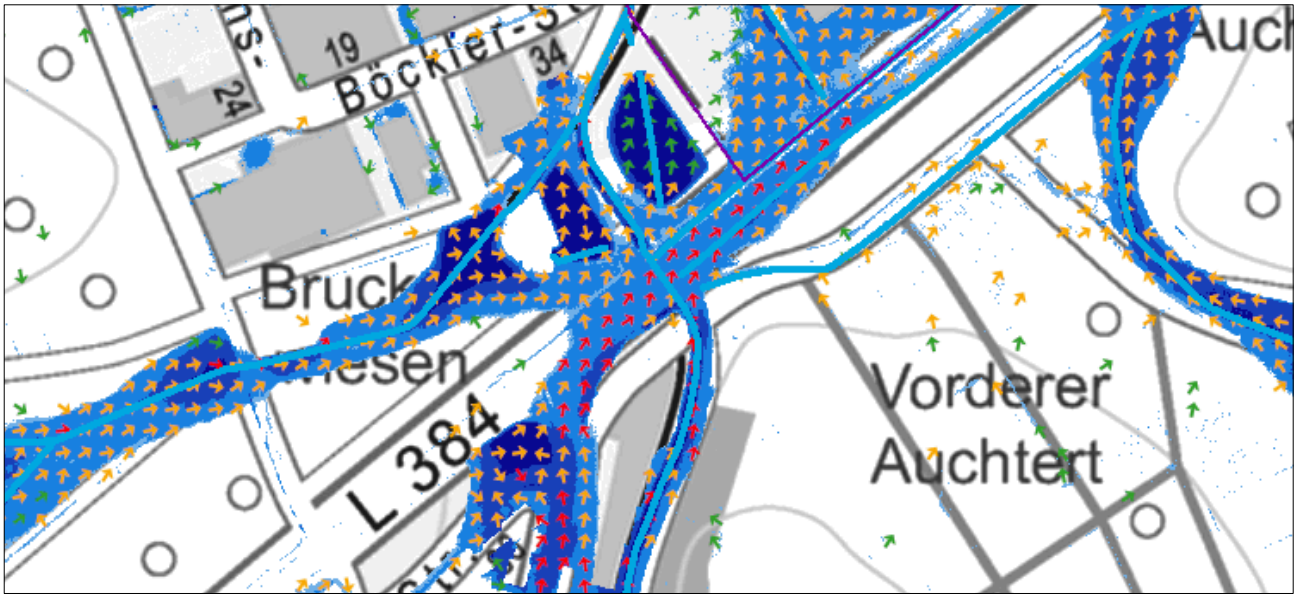
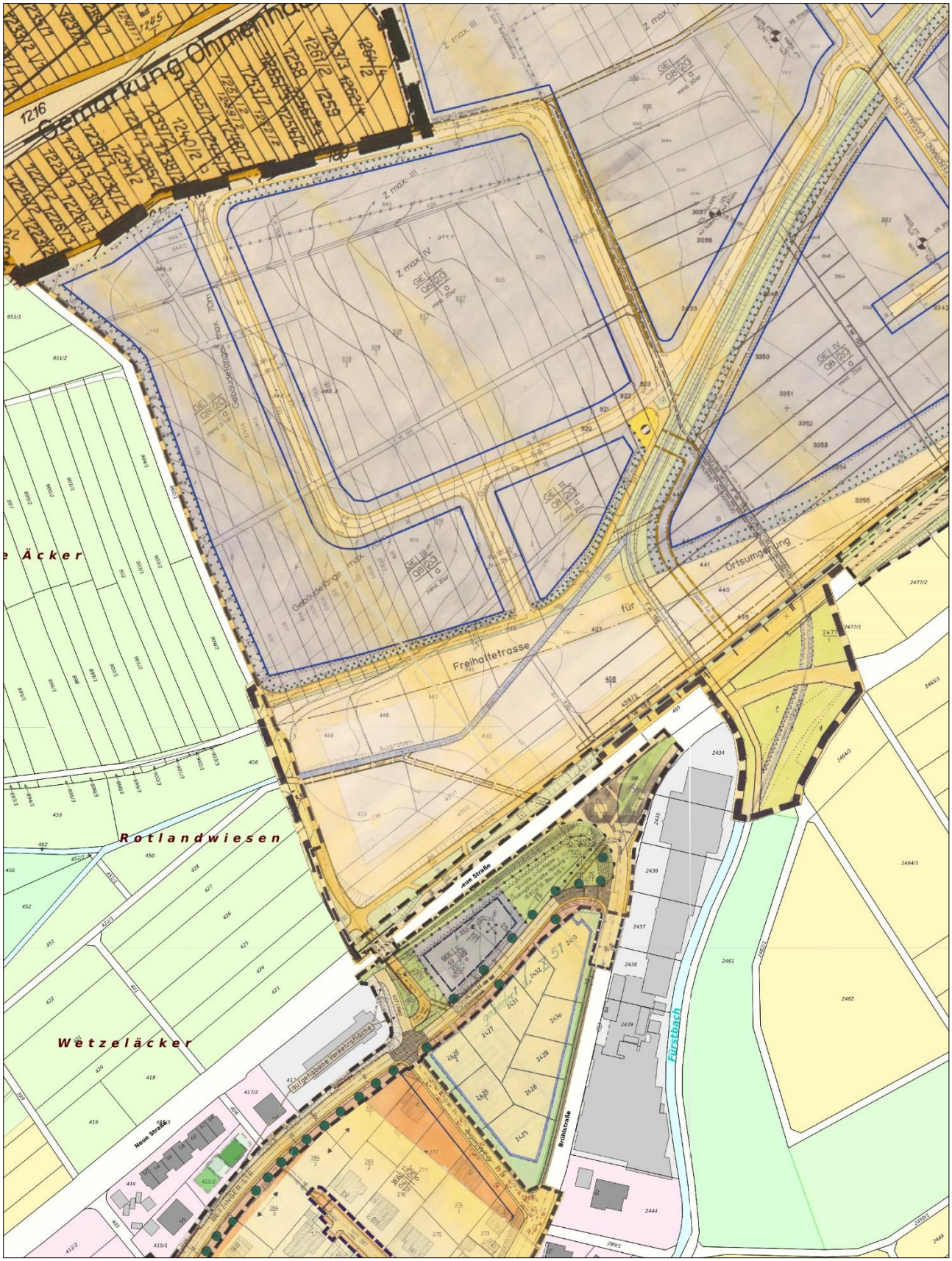
6.5 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	10.170 m²
- davon überbaubar (GRZ 0,80)	8.136 m²
Verkehrsfläche „Zufahrt“, öffentlich	875 m²
Grünflächen, Gewässerrandstreifen (öffentlich)	850 m²
Gewässerflächen	445 m²

7. Anlagen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung; Büro Biallas vom 23.09.2024

Starkregenrisiko nach SRGK, außergewöhnlich (Geoportal Reutlingen)



Bebauungsplan „Bonlanden Teil III“, 1970/ 1990 (Auszug)