



Begründung zum Bebauungsplan Nr. DE 011 „Im Tal“

Für das Gebiet: Nördlich der K 6726 und östlich des Flst. 637/1 (Weg)
Gemarkung: Stadt Reutlingen, Gemarkung Degerschlacht

1. Anlaß der Planung

Ziel und Zweck der Planung:

Das Bebauungsplangebiet dient der Ansiedlung von kleineren und mittleren Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie der konfliktfreien Unterbringung des Kleintierzuchtvereins Degerschlacht. Gedacht ist in erster Linie an Betriebe, die an ihrem jetzigen Standort nicht genügend Entwicklungsmöglichkeiten besitzen und aus der Ortslage aussiedeln sowie an Existenz- und Neugründer.

Die ersten Überlegungen zu einer Gewerbeansiedlung im Planungsgebiet gehen zum Anfang der 90er Jahre zurück, als die Gartenbaufirma Weckler aus dem Bereich der Dietwegtrasse umgesiedelt werden sollte. Eine Umsiedlung an den Ortsrand Degerschlacht soll inzwischen nicht mehr erfolgen. Durch die Diskussion der Einrichtung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle haben sich jedoch zahlreiche kleinere und mittlere Gewerbebetriebe aus der näheren Umgebung gemeldet, die an der Neuerrichtung eines Betriebes im Plangebiet interessiert sind.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde am 19. März 1996 in der Auchtert-halle Degerschlacht durchgeführt.

Plangebiet:

Das am Ostrand von Degerschlacht gelegene Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,2 ha. Es wird im Norden durch einen kleinen Wassergraben begrenzt, der weiter östlich in den Erlenbach mündet, im Westen durch die ackerbaulich genutzten Flurstücke 7694 und 7698/1, die auf Reutlinger Gemarkung liegen. Im Süden grenzt das Gebiet an die Kreisstraße K 6726, die ab der Ortsdurchfahrt Degerschlacht Osianderstraße heißt. Im Westen wird die Begrenzung durch die

Wegeparzelle 637/1 und das angrenzende Gewerbegebiet Hölzle gebildet.

Das Gebiet wird durch zwei unterschiedliche Leitungsrechte und die damit verbundenen Schutzstreifen enorm beeinträchtigt. Die Leitungsrechte und Schutzstreifen resultieren zum einen aus der bestehenden 110 kV-Freileitung und der geplanten 380 kV-Freileitung der EVS zum anderen aus den Schutzvorschriften der vorhandenen Kraftstoff-Fernleitung.

Das Plangebiet ist nach Norden hin zum vorhandenen Wassergraben leicht geneigt. Der höchste Punkt liegt mit ca. 397 m über NN an der Zufahrt von der K 6726 ins Plangebiet. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 384 m über NN in der geplanten Sukzessionsfläche am Wassergraben am nördlichen Plangebietsrand.

Derzeit wird das Gebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der direkt westlich angrenzende Bebauungsplan Hölzle ist seit dem 17.07.1969 in Kraft und weist in direkter Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet im Tal ebenfalls eine Gewerbegebietsnutzung aus.

3. Planungskonzeption

Planinhalt und Erschließung:

Das Plangebiet ist wesentlich geprägt von der vorhandenen Kraftstoff-Fernleitung und der vorhandenen bzw. geplanten Hochspannungsleitung.

Die zu den Leitungen gehörenden 40 bzw. 70 m breiten Schutzstreifen können nur eingeschränkt genutzt werden; zum Teil sind sie sogar von jeglicher Bebauung freizuhalten. Um eine optimierte Nutzung trotz dieses Handicaps zu ermöglichen, wurde das Plangebiet auf Reutlinger Markung ausgedehnt. Die Verkehrserschließung wurde soweit optimiert, daß sie weitestgehend in den nicht oder nur teilweise be- und überbaubaren Flächen liegt. Dadurch gelingt es, trotz der Schwierigkeiten durch die Leitungsrechte je nach Größe zwischen 10 und 14 sinnvoll dimensionierte Bauflächen für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe zu schaffen.

Durch eine intensive Randeingrünung wird ein guter Übergang vom Gewerbegebiet in die freie Landschaft hergestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so gewählt, daß die erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Gebietes liegen.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Kreisstraße K 6726, wobei der vorhandene Wirtschaftsweg Flst. 637/1 am Ortsrand zu einer vollwertigen Erschließungsstraße ausgebaut wird. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Schleife im Bereich der Hochspannungsleitung bzw. Kraftstoff-Fernleitung.

Der Knotenpunkt an der K 6726 wird mit Linksabbiegespuren so gestaltet, daß sowohl die Verkehrsbeziehung zum vorhandenen Sportplatzgelände als auch zum neu entstehenden Gewerbegebiet verbessert werden. Um eine optimale ÖPNV-Anbindung zu gewährleisten, sind Busbuchten vorgesehen, die mit einem durchgängigen Fußwegesystem (u. a. Überquerungshilfe in der K 6726) an die Bereiche beidseitig der Kreisstraße angeschlossen werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im 100 m-Bereich zum vorhandenen allgemeinen Wohngebiet an der Talstraße wird nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt; d. h. hier können nur Betriebe errichtet werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Zonierung innerhalb des Gewerbegebietes wird eine unzumutbare Beeinträchtigung des benachbarten Wohngebietes verhindert.

Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl gegenüber den höchstzulässigen Werten der Baunutzungsverordnung auf 0,7 reduziert. Hiermit wird einerseits der ländliche

Charakter des Gewerbegebietes dokumentiert mit seiner gegenüber verdichteten Bauweisen etwas lockeren Gebäudeanordnung, andererseits besteht aus den vorhandenen Gewerbegebieten in der Stadt Reutlingen (z. B. Auf Wies in Sondelfingen) die Erfahrung, daß die Höchstwerte der Baunutzungsverordnung regelmäßig nicht erreicht werden. Die Reduzierung drückt den geringeren Versiegelungsgrad im Plangebiet aus, der sich auch in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung niederschlägt.

Die Baumassenzahl orientiert sich an der zulässigen Grundfläche und den Trauf- und Firsthöhen für die baulichen Anlagen. Für die Baugrundstücke wurde eine Mindestgröße von 15 ar festgesetzt, um bei der vorgegebenen Grundstückstiefe vernünftig bebaubare Baugrundstücke zu erhalten.

Sonstige Höhenbeschränkung:

In letzter Zeit werden zunehmend in den Randlagen der Siedlungsbereiche Mobilfunkmasten beantragt, die Höhenentwicklungen bis zu 50 m (z. B. Rommelsbach im Bereich des Umspannwerkes Oferdingen) erreichen. Das Plangebiet ist durch die vorhandenen bzw. geplanten Hochspannungsleitungen bereits erheblich beeinträchtigt. Eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll vermieden werden. Es wird deshalb festgesetzt, daß bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, eine Höhenentwicklung über 15 m nicht überschreiten dürfen. Hierunter fallen insbesondere selbständige freistehende Kamine oder Mobilfunkmasten.

Leitungsrechte:

Das Plangebiet ist wesentlich durch die vorhandenen und geplanten Leitungsrechte geprägt.

Vorhandene Kraftstoff-Fernleitung:

In einem Streifen von beidseits 5 m ab Leitungsmittellinie sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Im Bereich von jeweils 20 m ab Leitungsmittellinie sind bewohnte Gebäude unzulässig.

Bestehende 110 kV-Leitung bzw. geplante 380 kV-Freileitung:

Die vorhandene 110 kV-Freileitung soll langfristig durch eine 380 kV-Leitung ersetzt werden, an die die vorhandene Leitung mit angehängt wird. Im Bereich von 35 m ab geplanter 380 kV-Leitung sind bauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Energieversorgung Schwaben (EVS) zulässig.

Allgemeine Pflanzgebote/Pflanzbindungen:

Die Pflanzgebote und Pflanzbindungen wurden vollinhaltlich aus dem Grünordnungsplan übernommen. Sie dienen der Entwicklung der öffentlichen Grünfläche (Grünanlage) am Ortseingang Degerschlachts und der Eingrünung des Gewerbegebietes, insbesondere der Randeingrünung. Die Pflanzbindung dient der Sicherung der erhaltenswerten Einzelbäume im Plangebiet. Die grünordnerischen Festsetzungen sind Teil der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Zur Bewältigung der Kompensationsverpflichtung im Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die vollinhaltlich aus dem Grünordnungsplan übernommen wurden. Im Rahmen der Umlegung hat sich ein Alteigentümer landwirtschaftlicher Flächen im Plangebiet bereit erklärt, die als Streuobstwiese festgesetzte Ausgleichsfläche als private Grünfläche zu übernehmen und entsprechend der Festsetzung zu erhalten und zu pflegen. Die übrigen Ausgleichsflächen sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Oberflächenwasserableitung:

Durch die leichte Hanglage zum Wassergraben am nördlichen Plangebietsrand hin, ist das Plangebiet für die Ableitung des unbelasteten Oberflächenwassers sehr gut geeignet. Das Bauland im Plangebiet ist durch die Einschränkungen im Bereich der Leitungsrechte bereits erheblich belastet. Eine weitere Beschränkung durch die Festsetzung offener Wassergräben im Plangebiet wird daher nicht getroffen. Die Ableitung des unbelasteten – Dachflächenwassers erfolgt vielmehr über ein Muldenrigolensystem an den Grundstücksgrenzen bis zur Sukzessionsfläche am Wassergraben. Die Muldenrigolen liegen zum Teil auf privaten Grundstücken und werden dort über Leitungsrechte gesichert. Die Oberflächenwässer werden in einer noch zu dimensionierenden kleinen Teichanlage in der Sukzessionsfläche gesammelt, die vornehmlich der Rückhaltung und damit dem verzögerten Abfluß des Niederschlagswassers dient. Eine Versickerung ist wegen der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Böden kaum möglich.

Für die Grundstücke innerhalb der Erschließungsschleife, die nicht an das äußere Muldenrigolensystem angebunden werden können, wird im Straßenraum parallel zum Mischwasserkanal ein separater Regenwasserkanal verlegt, der das

Niederschlagswasser zu der Teichanlage transportiert.

Der Überlauf des Teiches wird über den Vorfluter, dem mehrere 100 m weiter östlich des Plangebietes neu geplanten Regenüberlaufbecken zugeleitet.

Somit sind im Plangebiet sowohl ökologische als auch wasserwirtschaftliche Aspekte soweit als möglich berücksichtigt.

Anlagen für die Kleintierhaltung:

Der Kleintierzuchtverein Degerschlacht e. V. sucht bereits seit längerer Zeit ein Gelände für die Errichtung eines Vereinsheims mit Ausstellungshalle und Nebenanlagen, Ställen etc. Am Plangebietsrand zur freien Landschaft hin läßt sich diese Anlage gut in das geplante Gewerbegebiet integrieren. Die Festsetzungen für das Hauptgebäude orientieren sich an den übrigen Festsetzungen im Gewerbegebiet. Um eine einheitliche äußere Gestaltung zu erhalten, wird die Größe der Ställe und Volieren je Zuchtparzelle im Bebauungsplan festgesetzt.

Werbeanlagen:

Um zu verhindern, daß der Ortseingang Degerschlacht durch großflächige Werbeanlagen geprägt wird, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer bestimmten Höhe zulässig sind. Insbesondere zur Kreisstraße und zur freien Landschaft hin werden Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt, um Irritationen der Kraftfahrer und Störungen im Landschaftsbild zu vermeiden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben zum Ziel, Gebäude im Plangebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu integrieren, insbesondere von der Höhenentwicklung einen guten Übergang zur freien Landschaft herzustellen. Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen bewirken eine gute Durchgrünung des Plangebietes. Um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, wurde weiterhin festgesetzt, daß die nach Landesbauordnung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).

4. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, in dem die geplanten Eingriffe den Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gegenübergestellt werden. Der Landschaftsplaner kommt in seiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu dem Ergebnis, daß die erforderliche Kompensation im Plangebiet selbst durchgeführt werden kann. Insbesondere tragen neben der Durchgrünung des Gewerbegebietes die private Grünfläche (Streuobstwiese) und die Sukzessionsflächen bzw. naturnahe Gestaltung des Wassergrabens zum Ausgleich bei.

Die vorhandene Baumschulfläche am Ortseingang wird dadurch aufgewertet, daß sie künftig gärtnerisch und somit ökologisch wertvoller genutzt werden kann. Als Ausgleich für den Wegfall bestehender Obstbaumbestände wird am Ortsrand auf einer bisher intensiv genutzten Ackerfläche eine Streuobstwiese neu angelegt. Die Sukzessionsfläche am Wassergraben ergibt zusammen mit der geplanten Teichanlage, Zurückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet, einen ökologisch hochwertigen Bereich am Wassergraben.

Neben den als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereichen wird die straßenbegleitende Bepflanzung, die Randeingrünung und die öffentliche Grünanlage am Ortseingang als Ausgleichsmaßnahmen den geplanten Eingriffen auf den Neubaugrundstücken zugeordnet. Hiermit ist die Voraussetzung geschaffen, um im Rahmen einer Satzung die entstehenden Aufwendungen in Form von Beiträgen auf alle Grundstückseigentümer gleichmäßig zu verteilen.

Oberflächenwasserbehandlung:

Eine Regenwasserversickerung kann wegen der nur geringen Durchlässigkeit der Böden im Bereich Degerschlacht nicht durchgeführt werden. Das Oberflächenwasser wird jedoch getrennt gesammelt, über ein Muldenrigolensystem bzw. eine getrennte Leitungsführung abgeleitet und im Bereich der Sukzessionsfläche in einem kleinen Teich gesammelt, der vornehmlich der Rückhaltung des Wassers dient. Das Regenwasser wird gedrosselt an den Vorfluter weitergegeben und von dort zu dem geplanten Regenüberlaufbecken einige 100 m weiter östlich des Plangebietes abgeleitet.

5. Planverwirklichung

Bodenordnung:

Die Umlegung im Plangebiet ist eingeleitet.

Die Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich Erschließung soll zeitnah nach dem Satzungsbeschluß bzw. Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen.

Reutlingen, den 17.05.1999

Schimpfemann
Schimpfemann



**Ergänzung der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. DE 011 „Im Tal“**

Für das Gebiet: Nördlich der K 6726 und östlich des Flst. 637/1 (Weg)
Gemarkung: Stadt Reutlingen, Gemarkung Degerschlacht

Ergänzung der Begründung

Aufgrund von Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung des o. g. Bebauungsplanentwurfs vorgebracht wurden, wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

1. Nachrichtliche Übernahme eines Leitungsschutzstreifens von 19,25 m beiderseits der 220 kV-Freileitung der EnBW (früher EVS). Es ist nur öffentliche Verkehrsfläche betroffen.
2. Festsetzung eines 6,5 m breiten Streifens parallel zur Achse der 110 kV-Freileitung, der von Gebäuden freizuhalten ist. Dies ist erforderlich, um einen ungehinderten Zugang zu den nicht ausgeschwungenen Leiterseilen zu gewährleisten. Die Baugrenzen waren dadurch geringfügig zu ändern.
3. Um der 26. BImSchV Rechnung zu tragen, werden im Bereich von 20 m beiderseits der Leitungsachse der 110 kV-Freileitung die in § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen ausgeschlossen.
4. In Ziff. 1.9.4 Textteil wurde noch eine Festsetzung bezüglich des Muldenaufbaus aufgenommen.
Unter „Hinweise“ wurden Bestimmungen aufgenommen, die entsprechend der Rechtsverordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten sind.
5. Die für die Abwasserbeseitigung erforderlichen Leitungsrechte wurden neu definiert:

Ir3 + Ir4 alt wurden neu Ir3 zugunsten der Stadt für öffentliche Abwasserleitungen

Ir4 wird als Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Eigentümer ausgewiesen, da es sich hier um private Leitungen zur Ableitung des Dachwassers handelt.

Das bisherige Teilstück des Leitungsrechts (Ir4) entlang der östlichen Gebietsgrenze ab der Abknickung nach Nord-Westen wird ersetzt durch eine öffentliche Leitung, die außerhalb des Geltungsbereichs (zwischen Geltungsbereichsgrenze und vorhandenem Grasweg) auf dem städtischen Flst. 7690, Flur Reutlingen, verläuft und in die Wasserfläche in der Sukzessionsfläche einmündet.

6. In Ziff. 1.9.2 Textteil wird das Wort „Versickerung“ durch „Rückhaltung“ und in Ziff. 1.9.3 das Wort „Versickerungsmulde“ durch „Wasserfläche“ ersetzt.

Wie aus der Begründung Ziff. 3 Planungskonzeption - Oberflächenwasserableitung - ersichtlich, ist wegen der geringen Durchlässigkeit der vorhandenen Böden eine Versickerung kaum möglich.

7. In der Begründung vom 17.05.1999 wurde unter Ziff. 3 „Planungskonzeption“ - Oberflächenwasserableitung im vorletzten Abschnitt irrtümlich beschrieben, daß der Überlauf des Teiches in das neu geplante Regenüberlaufbecken eingeleitet wird. Richtig ist natürlich, daß das Mischwasser in das Regenüberlaufbecken eingeleitet wird.

Reutlingen, den 02.12.1999


Dr.-Ing. Kron