

# Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Christophstraße und Storlachstraße“ Gemarkung/Flur Reutlingen

---

## Inhalt:

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

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Um den Bedarf an Wohnraum sowie Flächen für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen zu decken, ist es Ziel des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer gemischt genutzten Bebauung mit einer Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Dafür wird die bisherige brachliegende, ehemalige Bauhoffläche „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“ als urbanes Gebiet überplant. Durch den Bebauungsplan wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen im Innenbereich Rechnung getragen.

### 2. Lage und Geltungsbereich

In der nördlichen Kernstadt liegt das Plangebiet zwischen der Christophstraße, Sondelfinger Straße, Storlach- und Mittnachtstraße.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6643, 6650, 6650/1, 6651, 6704/1, 6704/4 und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,4 Hektar.

Nordwestlich und südlich des Plangebiets gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, diese sind fußläufig erreichbar. In nördlicher Richtung gibt es eine Grünanlage, Kindergarten, Schulen, Pflegeheim und Sporteinrichtungen. Nordöstlich schließt sich ein Wohngebiet an.

Südwestlich, auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs, wird in naher Zukunft ein Zero Emission Logistics Terminal (ZELT) entstehen. Dabei soll die Fläche in einen zukunftsstarken Standort für eine attraktive, multimodale und innenstadtnahe Bahnserviceanlage für Containertransporte entwickelt werden.

Gleichzeitig besteht eine sehr gute Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof. Das Plangebiet liegt in 1 km Entfernungsradius zum Bahnhof und in 1,5 km zum Marktplatz. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Derzeitige Nutzung**

Die städtischen Flächen (Flurstück 6650 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 6643) wurden in der Vergangenheit als Bauhoffläche genutzt. Seit der Aufgabe des Bauhofes werden diese sporadisch für gewerbliche Nutzungen vermietet. Das bestehende Gebäude Christophstraße 11 wird aktuell durch Wohnnutzungen belegt.

#### **3.2 Bestehendes Planungsrecht**

Derzeit ist das Gelände als Gewerbe-/Industriegebiet (Baustaffel 7 – Ortsausstattung) definiert.

Das Plangebiet „Zwischen Christoph- und Storlachstraße“ grenzt im Osten an die Wohnsiedlung ‚Voller Brunnen‘ und im Westen an ein Gewerbegebiet entsprechend der Ortsausstattung – Baustaffel 7 – an.

#### **3.3 Verfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Durch diesen soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen, minder genutzten Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt:

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt 24.767 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst, nach Festsetzung der Baufenster, ca. 6.000 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes (20.000 m<sup>2</sup>) im Sinne des § 19 (2) BauNVO. Eine über-

schlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewendet werden.

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgegesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung bzw. Nutzung als Urbanes Gebiet beschränkt.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten in vorliegendem Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (s. Kapitel 7).

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird verzichtet. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 23.07.2018 bis einschließlich 07.09.2018 durchgeführt.

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan (FNP) sind entsprechend dem derzeitig gültigen Bebauungsplan Gewerbe-/Industrieflächen sowie Fläche für den Bauhof dargestellt. Die erforderliche Anpassung des FNP erfolgt im Zuge der Berichtigung.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1 Konzeption und Vorgehen

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet besteht in der Schaffung von Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht in unterschiedlichen Lebensphasen sowie von Flächen für gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen, bei hoher städtebaulicher Qualität. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde daher eine konkurrierende Planungsstudie mit fünf Planungsbüros durchgeführt. Bei der Beurteilung der Arbeiten wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Städtebauliche/Architektonische Qualität
- Freiraum-/Aufenthaltsqualität/Durchwegung
- Möglichkeit der parzellierten Veräußerung der Fläche – auch an Baugemeinschaften
- Möglichkeit zur Schaffung von Begegnungsräumen
- Einfügen in die Bestandsbebauung
- Möglichkeit zur Schaffung von kostengünstigem Wohnraum mit einem Anteil entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen

Am 15. Mai 2020 hat ein Auswahlgremium aus Vertretenden des Gemeinderates, sowie verschiedener Fachpreisrichter\*innen aufgrund seiner städtebaulichen Qualität, der Qualität der Freiräume und Wohnungsgrundrisse einen Siegerentwurf ausgewählt. Mit dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 30.06.2020 wurde das Ziel formuliert, das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des Siegerentwurfs weiterzuführen.

Aufgrund der stark veränderten Marktlage in der Baubranche kann das Plangebiet jedoch nicht wie ursprünglich vorgesehen mit Tiefgaragen und über eine Konzeptvergabe mit Baugemeinschaften entwickelt werden. Um die zeitnahe Bebauung des Areals sicherzustellen und

den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, realisiert nun die GWG das Projekt. Einen Grundsatzbeschluss hat der Gemeinderat am 24.09.2024 gefasst.

Die GWG beabsichtigt, die Bebauung in serieller Bauweise zu erstellen. Dadurch können erhebliche Kosten- und Zeitvorteile erzielt werden. Entsprechend wurde das prämierte städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren weiterentwickelt, was die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs notwendig macht.

## 4.2 Städtebauliches Konzept



### Städtebauliches Konzept

Der Entwurf erzeugt einen Ort mit urbanen Merkmalen und eigener Prägung: Der kleinteilige Maßstab des angrenzenden Stadtviertels Storlach wird bei der baulichen Dichte aufgegriffen. Zwei Quartiersplätze nehmen die bestehenden Straßen aus dem Stadtteil Storlach geschickt auf und bilden gleichzeitig die Entrees in das neue Quartier an der Christophstraße. Hier entstehen öffentliche Räume mit Verbindungsfunktion, gutem Zuschnitt und aktiven Rändern. Es werden neue Merkmale durch großzügige, innere Wohnhöfe gebildet. Das Konzept ist in Abschnitten realisierbar.

### Nutzungskonzept

Ursprünglich war vorgesehen, die Bauplätze im Rahmen einer Konzeptvergabe an Bauge meinschaften und Investoren zu vergeben und einen Wohnungsmix entsprechend der Wohnungspolitik Reutlingen zu erhalten. Durch die nun vorgesehene Umsetzung mit der GWG werden zwischen 80 bis 100 % öffentlich geförderte Wohneinheiten erreicht und so ein großer Anteil dringend benötigter bezahlbarerer Wohneinheiten geschaffen.

Flächen für gewerbliche Nutzungen werden in einem Gebäude (Haus 1) am nördlichen Quartiersplatz gebündelt. Dies ermöglicht, anders als die ursprünglich vorgesehene Anordnung in den Erdgeschossen, die separate Realisierung und Vermarktung der Gewerbe flächen. Gut angesiedelt werden können dort voraussichtlich Dienstleistung (Büro, Praxen etc.) und evtl. Einzelhandel. Theoretisch möglich wären auch ein ergänzendes Angebot zum KiFaZ oder Handwerksbetriebe mit Ausstellungsflächen. In den weiteren Gebäuden sind in den Erdgeschossen Flächen für eine Arztpraxis und eine Bäckerei mit Café vorgesehen.

### Architektur und Wohnungsmix

Architektonische Vielfalt und eine lebendige Fassadenstruktur werden durch unterschiedliche Gebäudetypologien mit differenzierten Gebäudehöhen erreicht. Ursprünglich waren 5 verschiedene Typen vorgesehen, aktuell sind 3 geplant um den Wiederholungsfaktor der Gebäude zu begrenzen.

de zu erhöhen und so das serielle/systematisierte Bauen im Quartier zu ermöglichen. Das bedeutet, dass die Wohngebäude nicht mehr nur auf der Baustelle errichtet, sondern durch industrielle Herstellungsprozesse in einem Werk zumindest teilvorgefertigt werden. Dafür werden Gebäudeteile oder Module entworfen, die dann mehrfach produziert werden. Vor Ort werden diese Elemente miteinander verbunden. Insgesamt können ca. 155 Wohnungen entstehen. Geplant ist ein Wohnungsmix aus ca. 10 % 1-Zimmer-Wohnungen, 30 % 2-Zimmer-Wohnungen, 40 % 3-Zimmer-Wohnungen und 20% 4-5-Zimmer-Wohnungen. Alt und Jung, Familien und Singles werden ein sozial und kulturell vielfältiges und gemischtes Quartier entstehen lassen. Mit geschickter Anordnung der Gebäude werden zwei Hofräume formuliert, die den Bewohnenden als Orte der Begegnung dienen und damit Nachbarschaft und Integration fördern. Die bauliche Qualitätssicherung wurde durch den Gestaltungsbeirat begleitet.

### Erschließung und Parkierung

Der nördliche Platz vereinigt überzeugend das neue Quartier mit dem durch die GWG geplanten Kinder- und Familienzentrum. Ideal für Fußgänger und Radfahrer ist die neue Querverbindung, die diesen Platz durch eine kleine Grünanlage entlang der bestehenden Wohnnutzung mit der Storlachstraße verknüpft. Der südliche Platzraum setzt das Gebäude Christophstraße 11 mit seiner historisierenden Fassade gekonnt in Szene und macht es mit der angestrebten Nutzung als Stadtteilkaffee zur Mitte des Platzes. Dieses Gebäude soll erhalten werden.

Der ursprünglich dritte Hof im Süden des Quartiers weicht einer oberirdischen Quartiersgarage. Diese ersetzt die anfangs geplante Tiefgarage, welche einen erheblichen Kostenfaktor darstellte. Wenige oberirdische Stellplätze für Besucher und Car-Sharing sind entlang der Christophstraße am nördlichen Quartiersplatz, im Bereich des Bestandsgebäudes Christophstraße 11 sowie im Bereich der Quartiersgarage angeordnet. Der Untergrund im Plangebiet ist in großen Bereichen mit Schadstoffen verunreinigt und zusätzlich erfordert das vorherrschende Gestein (Lias ε) aufwändige Gründungsmaßnahmen. Daher wird aus Kostengründen der Aushub auf das notwendige Mindestmaß reduziert und auf Untergeschosse (mit Ausnahme der Quartiersgarage) verzichtet. Die notwendigen Flächen für Fahrräder, Kinderwagen, Entsorgung, Technik, Begegnungsangebote (Kommunikation, Co-Working) etc. sind in den Erdgeschossen untergebracht.

### Freiraumkonzept

Hauptelement der Freiraumgestaltung ist ein von Norden nach Süden verlaufendes grünes Band mit integriertem Weg, der langfristig bis zur Sondelfinger Straße führen soll. Zusammen mit der Querverbindung zwischen Christoph- und Storlachstraße und den Wegen durch das neue Quartier führt dieser Ansatz zu einer vollständigen Durchwegbarkeit für Fußgänger und Radfahrer abseits der Straßen – ein gutes Angebot. Durch Baumpflanzungen und extensive Wiesen wird ein abwechslungsreicher Naturraum geschaffen. Der Grüngürtel dient als Erholungsraum für die Bewohnenden und beherbergt auch einen Spielplatz. Dazu kommen die drei grünen Innenhöfe der Quartiersbebauung. Eine hochwertige Gestaltung des Freiraums wird dadurch gesichert, dass die GWG in Abstimmung mit der Stadtverwaltung in einem kleinen konkurrierenden Verfahren das Landschaftsarchitekturbüro freiraumconcept sinz-beerstecher + böpple mit der Freiflächengestaltung beauftragt hat.

### Umweltbelange und Klimaschutz

Das Quartier soll gemäß GR-Beschluss vom 22.07.2021 (GR-Drs. 21/043/05) als Pilotprojekt für klimaneutrale und klimaangepasste Baugebiete im Innenbereich entwickelt werden. Die GWG beabsichtigt die Gebäude im Energiestandard EH 55 zu errichten und mit dezentraler Luft-Wasser-Wärmepumpe zu betreiben.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine nachhaltigere und klimaangepasste Stadt getroffen. Dazu zählen u. a.: Begrünung von Flachdächern und Fassaden, wasserdurchlässige Beläge bei offenen Stellplätzen, Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Begrünung der privaten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern, Pflanzlisten für geeignete und standortgerechte Baum- und Straucharten sowie Umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtung. Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Rückhaltung, Verdunstung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in die Kanäle sorgen jedoch, zu-

sammen mit der extensiven Dachbegrünung, für ein kühleres Mikroklima und damit für mehr Wohnqualität im Quartier. Die Möglichkeit zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist ein klares Bekenntnis für einen nachhaltigen Mobilitätswandel der Stadt Reutlingen.

Weitere Aspekte des klimaneutralen Quartiers, wie die Verwendung ressourcenschonender Baumaterialien im gesamten Quartier, sind Teil des Auswahlverfahrens der Modulbautypen.

## 5. Festsetzungen des Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt die bebaubaren Flächen nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Urbanes Gebiet (MU) fest. Der gemäß BauNVO charakteristische Dreiklang von Wohnen, Gewerbe und sozialer/kultureller Nutzung in einem Urbanen Gebiet wird im Zusammenhang mit dem nördlich an den neuen Quartiersplatz angrenzenden und von der GWG geplanten Kinder- und Familienzentrum erfüllt. Der Gebietscharakter mit einer angestrebten Mischung von maximal 80 % Wohnnutzung und mindestens 20 % gewerblicher, sozialer und kultureller Nutzung soll zwischen den unterschiedlichen angrenzenden Gebieten vermitteln. Die Art der umgebenden Bebauung stellt sich auf der einen Seite als typisches aufgelockert bebautes allgemeines Wohngebiet und auf der anderen Seite als Gewerbegebiet dar. Insofern fügt sich das geplante Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung her in die umgebende Bebauung ein und schafft eine Verbindung und einen Übergang zu den jeweils angrenzenden Gebieten.

Die Bewohnenden sollen im Quartier ergänzende nutzungen, wie z. B. eine Bäckerei, medizinische und soziale Infrastruktur in Anspruch nehmen können. Damit soll dem Leitgedanken der Stadt der kurzen Wege gefolgt werden. Als Standorte für gewerbliche, kulturelle und soziale nutzungen, zur Belebung des Quartiers, eignen sich besonders Haus 1 am nördlichen Quartiersplatz, sowie die Erdgeschosse des Bestandsgebäudes Christophstraße 11 und der Neubauten am südlichen Quartiersplatz. Besonders nutzungen mit Kundenverkehr tragen zur Belebung des Quartiers und zum urbanen Charakter bei. Um eine gewisse Kleinteiligkeit zu wahren und großflächigen Einzelhandel zu unterbinden sind Einzelhandelsbetriebe bis maximal 350 m<sup>2</sup> zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, da sie aufgrund ihrer Nutzer und Besucher eher im Stadtzentrum zu verorten sind. Die Notwendigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wird an dieser Stelle, in Anbetracht der Lage in der Gesamtstadt Reutlingen, nicht gesehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Da die beiden nutzungen nicht der baulichen Struktur des wohnlich genutzten Bereichs entsprechen und zudem einen hohen Störgrad aufweisen, der mit dem Schutzanspruch des im Gebiet gewünschten Anteils von Wohnnutzung nicht vereinbar ist, werden diese generell ausgeschlossen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe (GH in m ü. NN)) bestimmt.

#### 5.2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht gem. § 17 BauNVO dem Orientierungswert für Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete. Die durch die GRZ in Verbindung mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe entstehende zulässige Bebauungsdichte entspricht dem städtebaulichen Konzept, der gewollten maßvoll verdichteten Bebauung in dieser Lage in Reutlingen und ist vor diesem Hintergrund angemessen. Dadurch, dass es teilweise auf die Gebäude zugeschnittene Einzelgrundstücke gibt und diese sich jeweils um einen gemeinsamen, zentralen Hof befinden wird die GRZ für die Einzelgrundstücke voll ausgeschöpft. In der Gesamtfläche wird sich eine durchschnittliche GRZ bei ca. 0,6 ergeben.

ben. Um es für die einzelnen Baugesuche so einfach, wie möglich zu halten, wird dennoch die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Mit dem Ziel die Versiegelung zu limitieren, Freiräume zu bewahren und die Rückhaltung von Regenwasser zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ nicht zulässig.

### 5.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zukünftigen Gebäudehöhen haben einen entscheidenden Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Quartiers. Daher ist die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe zwingend erforderlich. Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist aus dem städtebaulichen Zielkonzept abgeleitet und mit der bestehenden Entwässerung abgeglichen. Alle Erdgeschosse sollen im Freispiegel entwässert werden können. Hierfür wurden Gebäude- und Geländeschnitte, Ansichten, sowie ein Arbeitsmodell erstellt. Dadurch konnten die Gebäudehöhen beurteilt werden, welche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden. Sollten zum Schutz vor Starkregen auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geringfügige Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe notwendig sein, sind diese zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen werden als absolute Maße bezogen auf Höhen über NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie Fahrstühle, Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 2,0 m wird zugelassen, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Umfassungswänden des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sind, da insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien erwünscht ist und durch die Überschreitung keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### 5.3 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen umschlossen. Sie sind am städtebaulichen Konzept orientiert, um die gewünschte städtebauliche und freiräumliche Qualität zu sichern. Da die Baufenster sehr eng gefasst sind und eine kostensparende, energieeffiziente Bauweise unterstützt werden soll, wird eine geringfügige Überschreitung für Terrassen und Balkone zugelassen.

Unterirdische Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, wie z. B. Eisspeicher oder Wärmepumpen zum Zwecke der Wärmeerzeugung, können ausnahmsweise außerhalb der Baufenster zugelassen werden. Damit soll die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Elektrizität, Gas, Wärme vereinfacht zugelassen werden auch wenn hierfür keine Festsetzung der für diese Anlagen notwendigen Flächen im Bebauungsplan besteht.

### 5.5 Nebenanlagen

Die Innenhofflächen sollen Gärten und Freiflächen vorbehalten bleiben um einen qualitätsvollen Außenraum für alle Bewohner des Baufelds zu garantieren. Daher sind Nebenanlagen, überdachte Fahrradstellplätze und Pkw-Stellplätze außerhalb der Baufenster nur in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die zulässigen Flächen für Nebenanlagen dienen dem Kinder- und Familienzentrum für Kinderwagen, Fahrräder und die Energieversorgung sowie dem Bestandsgebäude Christophstraße 11 zur Unterbringung von Abfall und Fahrrädern und werden festgesetzt, um die Gebäudeplanung im Bestand nicht zu erschweren. Zusätzliche offene Fahrradstellplätze für Besucher sind im Bereich der Freiflächen zulässig.

## **5.6 Erschließung und Parkierung**

Als aktiven Verbindungsraum zwischen bestehendem und neuem Stadtviertel soll zukünftig die Christophstraße dienen. Zwischen zwei richtig positionierten Plätzen, die den Straßenraum aufweiten, wird eine Shared-Space Fläche unter Alleenbäumen im Wettbewerbsergebnis angeboten. Da die Christophstraße bereits ausgebaut ist und im Moment kein Sanierungsbedarf besteht, werden der bestehende Gehweg und die Straße zunächst nicht verändert. Eine Markierung der zentralen Fläche durch eine Farbänderung des Belags ist zum jetzigen Zeitpunkt denkbar. Eine Umbaumaßnahme kommt nur in Verbindung mit einer Sanierungsmaßnahme zum Tragen. Langfristiges Ziel ist das Ergebnis des Wettbewerbs auch im Straßenraum zu realisieren.

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplans wird im südlichen Bereich des Quartiers eine Fläche für eine Gemeinschaftsanlage „Quartiersgarage“ festgesetzt. Sie dient der Unterbringung der baurechtlich notwendigen Stellplätze für das Quartier sowie für Besucherstellplätze.

An den Quartiersplätzen und im Bereich des Kinder- und Familienzentrums sind vereinzelt Flächen für Stellplätze festgesetzt, welche auch für Carsharing Angebote genutzt werden sollen.

Um eine geordnete Entwicklung bauplanungsrechtlich zu steuern und die Freibereiche zu schützen, ist die Zulässigkeit von Stellplätzen nur auf die Baufenster und die eigens dafür festgesetzten Flächen beschränkt. Garagen sind nicht erwünscht und daher nur innerhalb der Baufenster zulässig.

## **5.7 Fläche für Versorgungsanlagen**

Zur Gewährung der Stromversorgung, müssen zwei Flächen für Umspannstationen der Fair-Netz GmbH freigehalten werden. Daher sind am nördlichen Quartiersplatz sowie im Bereich der Quartiersgarage Flächen für Versorgungsanlagen mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

## **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Plangebiets sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Geh- und Fahrrechte im Urbanen Gebiet sichern die gegenseitige Nutzbarkeit der gemeinsamen Innenhöfe und eine Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit. Durch das Recht wird einerseits der öffentliche Charakter und die fußläufige Zugänglichkeit der Flächen gesichert und andererseits die Befahrbarkeit für die Feuerwehr und ggf. Abfallentsorgung sichergestellt. Die Bereiche des Gehrecht 2 sind untergeordnete Fußwegeverbindungen, welche zwar öffentlich zugänglich sein sollen, jedoch ohne Winterdienst und Beleuchtungspflicht auskommen.

Ein Geh- und Leitungsrecht im Bereich der Grünfläche sichert bei Bedarf den Anschluss der Neubebauung an einen nicht öffentlichen Abwasserkanal sowie die Durchwegung der Grünfläche für die Öffentlichkeit.

Das Fahrrecht 2 im südlichen Bereich der Grünfläche sichert die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche des Flurstücks 6646.

## **5.9 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser, Starkregen**

Für das Plangebiet ist ein integriertes Regenwasserbewirtschaftungssystem vorgesehen, welches durch Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücken erfolgen soll. Ziele sind neben dem Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes auch die Minimierung von Spitzendurchflüssen, die Nutzung von Regenwasser, Förderung von Mikroklimabereichen und Biodiversität sowie der multifunktionalen Nutzung von Frei- und Dachflächen, Klimaanpassung und Bewusstseinsschaffung für den nachhaltigen Umgang mit Wasser.

Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden kommen laut Baugrund- und Gründungsgutachten vom 11.12.2024 für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser nicht in Betracht. Auf privaten Flächen soll die notwendige Retention zur Drosselung und Pufferung der Regenwasserabflüsse zum einen durch die Wasserspeicherkapazitäten der Dachbegrünung und/oder Retentionsdächern und zum anderen durch die Errichtung von Rückhaltevolumen auf den privaten Grundstücken (Innenhöfe, private Gärten) erfolgen. Das auf Grundstücken von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken nach freier Wahl einer geeigneten Maßnahmenkombination zu bewirtschaften. Es ist ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen. Abweichend von den Vorgaben der DIN 1986-100 ist ein Überflutungsnachweis auch für Grundstücke unter 800m<sup>2</sup> zu führen. Hierbei ist sowohl das benötigte Rückhaltevolumen als auch der ggf. schadlose Einstau an der Oberfläche nachzuweisen, unter Berücksichtigung der von der Stadtentwässerung Reutlingen vorgegebenen Einleitungsbeschränkung. Drosselabläufe und Notüberläufe sind in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Reutlingen an das öffentliche Entwässerungssystem anzuschließen. Dabei gilt es bei der privaten Entwässerungsplanung insbesondere die Anschluss Höhe an das oberflächige Ableitungssystem zu berücksichtigen.

Ziel ist es die verfügbaren Freiflächen multifunktional zu nutzen. Die Bausteine zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung können gut in Grünflächen integriert werden und damit ihrer ökologischen, stadtclimatischen, gestalterischen und städtebaulichen Funktion gerecht werden.

Die Gefährdungslage im Plangebiet bei Starkregen wurde von der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) betrachtet. Daraus wurden Maßnahmenvorschläge zur Starkregenvorsorge sowie Festsetzungen für den Bebauungsplan abgeleitet.

## **5.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung werden Maßnahmen als notwendig erachtet. Dies sind funktionserhaltende Maßnahmen im Kontext des § 44 Abs. 5 BNatSchG, welche als vorgezogene Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind und zum Zeitpunkt des Eingriffs ihre wesentliche Funktion bereits erfüllen müssen. Für eine detaillierte Ausführung wird auf das Gutachten des Büros für Natur- und Artenschutz Frank Kirschner vom Mai 2021 verwiesen. Als Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz sind das Ausbringen von 30 künstlichen Mehlschwalbennestern sowie das Anlegen einer ca. 2.500 m<sup>2</sup> großen Blühfläche vorgesehen. Um die kontinuierliche Funktionsfähigkeit der Maßnahmen sicherzustellen, wurden die Maßnahmen bereits umgesetzt. Die Mehlschwalbennester wurden in der näheren Umgebung des Plangebietes im Bereich der Römerschanzschule und Peter-Rosegger-Schule (Flurstück 7858) und im Bereich der Mörike-Schule in Sondelfingen (Flurstück 740) aufgehängt, die Blühfläche wurde auf den Flurstücken 7258 und 7261 im Stadtteil Storlach angelegt.

Das Freiraumkonzept gestaltet sich durch die großzügige Grünfläche entlang der Fuß- und Radwegeverbindung im westlichen Teil des Gebiets an der Storlachstraße. Diese Grünflächen werden mit Baumgruppen und Heckenpflanzungen gestaltet. Zusätzlich können in diesen Flächen für Urbanes Gärtnern oder Spielpunkte angelegt werden. Die begrünten Innenhöfe werden ebenfalls mit einzelnen Baumpflanzungen gestaltet. Diese Innenhöfe dienen der Regenrückhaltung und in Trockenzeiten als Aufenthalts- oder Spielbereiche.

Die Pflanzgebote dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung, der ausreichenden Durchgrünung und damit der Steigerung der Freiraumqualität im Gebiet. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes bzw. dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild. Des Weiteren minimieren sie den Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen bzw. den Erhalt von Bäumen, sowie die Begrünung von Dächern minimiert. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen die Maßnahmen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten zudem Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Unter dem Aspekt der ökologischen Bauweise ist die Planung sinnvoll. Durch kompakte Baukörper mit Dachbegrünung werden gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise geschaffen. Die Dachflächen eignen sich zudem für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, unter diesen ist ebenfalls eine Dachbegrünung herzustellen. Bei einer Kombination aus solarer Energienutzung und Gründach muss die PV Anlage mit einem gründachgeeigneten Aufständerungssystem gebaut werden (keine abstandslose Verlegung der Module auf dem Dachsubstrat).

## 6. Örtliche Bauvorschriften

Für die positive Gestaltung des Quartiers sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten, welche insbesondere die äußere Gestaltung der Gebäude und die Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke betreffen.

### Dachform und Dachdeckung

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist ausschließlich die Errichtung von Flachdächern zulässig. Das Flachdach entspricht einer modernen, kostengünstigen Bauweise und bietet zahlreiche Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der Festsetzung von begrünten Flachdächern (siehe Ziffer 5.10) wird eine kompakte Bauform begünstigt, die den ökologischen und klimatischen Anforderungen an das Gebiet Rechnung trägt. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bei gleichzeitiger Dachbegrünung ist aus ökologischen und klimatischen Gründen sinnvoll. Damit wird die Verdunstung erhöht und der Niederschlagsabfluss reduziert, zwischengespeichert und verzögert.

### Werbeanlagen

Um den Gesamteindruck des Gebiets nicht zu stören, werden Werbeanlagen in ihrer Größe (max. 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 70 cm) sowie auf maximal eine Werbeanlage je Stätte der Leistung beschränkt. Lichtwerbung und Automaten sind unzulässig, da sie zu einer Störung des Lebensraumes für Vögel, Insekten und Fledermäusen führen. Durch die Begrenzung von Werbeanlagen werden die Nachbarschaft schützenden und natur- bzw. artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt.

### Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen

Standorte für die dauerhafte Sammlung von Abfall sind in die Gebäude zu integrieren. Die oberirdische Aufstellung von Abfallbehältern ist auf die Abholtage beschränkt. Einfriedungen werden in Art und Höhe definiert. Beide Inhalte dienen dazu, unter ökologischen Aspekten ein attraktives und einheitliches Gestaltungsbild zu erzielen.

### Stellplätze

Im Stadtgebiet Reutlingens gilt die „Satzung zur Änderung der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen“ vom 19.12.1996, geändert am 30.06.2011. Demzufolge sind grundsätzlich 1,25 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Mit dem Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 hat der Reutlinger Gemeinderat am 27.04.2017 Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt. Der Stellplatzschlüssel kann im Gelungsbereich des Bebauungsplans im angegebenen Maß reduziert werden, soweit folgende Bedingungen erfüllt werden:

- 0,25 Stellplätze je Wohneinheit bei einer Lage ≤ 5 km Entfernungsradius vom Marktplatz
- 0,2 Stellplätze je Wohneinheit bei einer maximalen Entfernung von 300 m zur nächstgelegenen Bushaltestelle
- 0,2 Stellplätze je Wohneinheit mit einer Wohnfläche unter 60 m<sup>2</sup>
- 0,2 Stellplätze je förderfähiger Wohneinheit nach LWoFG

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Innenstadt, wurde ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt. Die gute ÖPNV Anbindung und damit die Reduzierungsmöglichkeit um 0,2 Stellplätze je Wohneinheit gilt aufgrund der Kombination Bushaltestelle Max-Eyth-Str. in unmittelbarer Nähe (< 300 m), Bushaltestelle Carl-Diem-Str. in unter 500 m erreichbar und fußläufige Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs ebenfalls als erfüllt. Je nach Konzept der Bauverantwortlichen, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine weitere Reduzierung gemäß den oben genannten Kriterien beantragt werden. Dies ist ein klares Bekenntnis zu einem nachhaltigen Mobilitätswandel der Stadt Reutlingen.

Mit ergänzenden Angeboten wie Carsharing, Leih-Lastenrädern und einer Mobilitätsstation in der Quartiersgarage, soll den Bewohnenden des neuen Quartiers eine Mobilität von hoher Qualität geboten werden, wie dies unter dem derzeitigen Stellplatzschlüssel möglich ist. Gleichzeitig soll der Stellplatzdruck auf die umliegenden Quartiere nicht erhöht werden.

## 7. Umweltbelange

### 7.1 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (siehe Kapitel 3.). Hierfür müssen neben den planerischen Voraussetzungen bestimmte Umweltkriterien erfüllt sein:

- Im Plangebiet ist kein Vorhaben zulässig, welches nach dem UVP-Gesetz die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich macht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000, FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Dennoch sollen die Auswirkungen des Bebauungsplans auf betroffene Schutzgüter ermittelt, beschrieben und bewertet werden, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbefragt gelten:

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Grundlage für die Bestandsaufnahme und -bewertung sind insbesondere Erhebungen im Untersuchungsgebiet, sowie Fachgutachten. Die Ergebnisse sind einerseits zusammenfassend in den jeweiligen Kapiteln wiedergegeben, andererseits in den beigefügten Gutachten ausführlich dargelegt. Alle erforderlichen Grundlagen und Informationen wurden in die Untersuchung eingestellt.

Für das Gebiet „Zwischen Christophstraße und Storlachstraße“ hat die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (siehe unter 7.2.) ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aus Gründen der Umwelt steht einem Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB daher nichts im Wege. Auf den Umweltbericht kann verzichtet werden. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist nach § 13a (2) 4 BauGB nicht erforderlich.

### 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

#### Schutzgut Boden

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro geoplan aus Reutlingen ein Baugrund- und Gründungsgutachten vom 11.12.2024 sowie eine Detailuntersuchung Altlasten vom 19.12.2024 durchgeführt. Diese Gutachten können keine Einzelgutachten für eine spätere Bebauung ersetzen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Baugrund im Gebiet heterogen ist. Teilweise gibt es künstliche Auffüllungen, die nicht als Lastabtragungshorizont herangezogen werden können. Teilweise gibt es ein Vorkommen von Verwitterungsböden, die zur Lastabtragung von geringen bis mittleren Lasten von setzungsunempfindlichen Gebäuden geeignet ist, sowie das

Vorkommen von festem Ton- und Mergelgestein, welches als gut tragfähiger Baugrund einzustufen ist. Dieses Tonmergelgestein neigt jedoch zu Hebungen. Mögliche Bauschäden können bevorzugt unter Gebäuden in den Bereichen auftreten, wo der Untergrund am stärksten austrocknet, wie im Bereich von Heizungen in Kellern und Heizungskanälen oder im Einflussbereich von Grundwasserabsenkungen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand gibt es verschiedene Möglichkeiten zur Vermeidung von Hebungsschäden, die im Gutachten ausgeführt werden. Generell empfiehlt es sich, bei einer Bebauung die Bodenfeuchtigkeit der anstehenden Schichten so wenig wie möglich zu verändern, insbesondere Austrocknungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang scheidet auch die Nutzung von Erdwärme in Form von Erdwärmesonden oder -kollektoren aus. Beim Entwurf von Gründungen ist darauf zu achten, dass gleichartige Lastabtragungsverhältnisse gewährleistet sind und einheitlich ausreichend tragfähige Schichten anstehen.

Um gleichzeitig die Bauwerke gegen Durchfeuchtung zu schützen, müssen die Untergeschosse der Gebäude, die ins Gelände einschneiden als wasserdichte Wannenkonstruktion ausgebildet werden. Bei Gebäuden, die nicht, oder nur geringfügig ins fertige Gelände einschneiden kann auf Dränierungsmaßnahmen verzichtet werden, sofern gewährleistet ist, dass das angrenzende Gelände Gefälle vom Gebäude weg aufweist und anfallendes Oberflächenwasser in geeigneter Weise abgeleitet wird. Außerdem muss über den erdberührenden Bodenplatten eine kapillarbrechende Filterschicht vorhanden sein.

Die Untersuchungsgebiet anstehenden Böden eignen sich in ihrer Beschaffenheit nicht für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainagewasser.

Es wurde im Plangebiet eine Grundwasserbelastung durch PAK gemessen, welche gemäß dem Leitfaden „Untersuchungsstrategie Grundwasser“ der LUBW als „klein“ eingestuft werden kann. Da zudem die Emissionsquelle (asphalthaltige Schottertragsschicht sowie PAK-haltiges Auffüllmaterial im Bereich nordwestlichen Untersuchungsgebiet) im Rahmen der Neubebauung voraussichtlich weitestgehend entfernt wird, ist aus gutachterlicher Sicht die Gefahrenlage für das Schutzgut Grundwasser derzeit hinnehmbar. Auch wurden im Untersuchungsgebiet im Auffüllmaterial hohe AKW-Gehalte gemessen, im Grundwasser waren jedoch keine AKW nachweisbar. Daher kann von einer geringen Mobilität dieser Schadstoffe ausgegangen werden. Somit resultiert aus Sicht des Grundwasserschutzes bezüglich der auffällig hohen AKW-Gehalte in der wasserungesättigten Bodenzone kein weiterer Handlungsbedarf.

Da ein Großteil der Böden im Untersuchungsgebiet entsorgungsrelevante Belastungen aufweisen, müssen eventuelle Erdarbeiten im Bereich des Altstandortes unter Aufsicht eines Sachverständigen erfolgen. Die bisher vorgenommenen Einstufungen des Aushubmaterials entsprechen nur einer vorläufigen Klassifizierung, die noch über Deklarationsanalysen abzusichern sind.

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets ist in der Regel mit einer neuen Bebauung bzw. Versiegelung bisher unbebauter Flächen verbunden und unvermeidbar. Wobei hier eine bereits größtenteils versiegelte bzw. stark verdichtete Fläche einer veränderten Nutzung zugeführt wird und der Versiegelungsgrad sich anschließend geringer als bei der aktuellen Nutzung darstellt. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan vorgegeben. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die bereits bestehende Christophstraße, dadurch wird der Flächenverbrauch durch Erschließungsstraßen zusätzlich reduziert. Der Eingriff in den Boden wird gegenüber vergleichbarer Bauvorhaben im Außenbereich bei denen Grünflächen überbaut werden und neue Erschließungsstraßen zu errichten sind, deutlich geringer ausfallen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie Dachbegrünungen und den Vorgaben zur Ausgestaltung der befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise wird der Eingriff in den Boden reduziert.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Böden kommen laut Baugrund- und Gründungsgutachten vom 11.12.2024 für eine Versickerung von Oberflächen- und Drainage-

wasser nicht in Betracht. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss kann über an das bestehende Kanalnetz in der Straße „Christophstraße“ erfolgen.

Durch die neue Versiegelung wird die Rückhaltefähigkeit zunächst beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird durch grünordnerische Festsetzungen, wie z.B. Dachbegrünungen, sowie die Begrünung der Innenhöfe verringert. Die Innenhöfe sind als Retentionsvolumen anzulegen. Sollte dies nicht für die Regenwasserrückhaltung ausreichen, ist die Errichtung von zusätzlichen Retentionsanlagen in der privaten Grünfläche möglich.

#### Schutzbereich Luft und Klima

Mit diesem Bebauungsplan wird eine bereits überbaute und versiegelte Fläche neu überbaut und teilweise sogar entsiegelt. Es ist von einer Verbesserung des Kleinklimas auszugehen, da die neu entstehenden Grünflächen zu einer Rückhaltung und Verdunstung von Wasser führt. Dies hat positive Auswirkungen auf die Umgebung. Es werden keine Kaltluftströmungen beeinträchtigt. Zwischen den neu geplanten Baufenstern gibt es ausreichend freie Flächen für einen gebietsinternen Luftaustausch.

Die mit der Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer minimiert werden. Die Regenwasserrückhaltung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verringert.

#### Schutzbereiche und Biotope

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG liegen nicht vor. Schutzbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzbereich Tiere und Pflanzen

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit saP vom 19.12.2019 durch das Büro für Natur und Artenschutz, Frank Kirschner erstellt und zum Satzungsbeschluss hin plausibilisiert.

Die avifaunistischen Untersuchungen ergaben eine hohe Bedeutung der Ruderalfuren auf dem ehemaligen Bauhofgelände als Nahrungshabitat für samennfressende Vogelarten, wie den landesweit gefährdeten Bluthänfling. Die landes- und bundesweit gefährdete Mehlschwalbe nutzt vor allem die im Gebiet vorhandenen Wasserpützen zur Baumaterialgewinnung für den Nestbau (Lehm). Die hierfür erforderlichen CEF-Maßnahmen umfassen einen Ersatz für die Ruderalfuren sowie eine Kompensation des Baumaterialverlustes für die Mehlschwalbe durch die Wiederherstellung entsprechender Lehmpützen oder das Ausbringen von künstlichen Nisthilfen.

Als Vermeidungsmaßnahmen für die im Planungsgebiet brütenden ubiquitären, ungefährdeten Vogelarten wurden Zeitenbeschränkungen für die Gehölzrodungen (Freibrüter) und Gebäudeabbrüche (Hausrotschwanz) festgesetzt. Bei diesen anspruchsarmen Vogelarten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion ihrer Habitate insgesamt betrachtet im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Auf dem ehemaligen Bauhofgelände wurden keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt. In den übrigen Bereichen des Planungsgebiets befinden sich zwei weitere Gebäude (Wohnhaus, Abfallverwerter) mit einem theoretischen Quartierpotenzial für Fledermäuse. Sollten sich hier, im weiteren Planungsverfahren, konkrete Bauabsichten ergeben, so sind die beiden Gebäude ebenfalls auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen.

Die Zauneidechse wurde im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen, was wohl vor allem auf die isolierte Lage im Siedlungsbereich zurückzuführen ist. Eine Betroffenheit dieser Reptilienart durch den geplanten Bebauungsplan kann somit ausgeschlossen werden.

Die saP führt zu dem Ergebnis, dass es durch die geplante Baumaßnahme ohne weitere Maßnahmen zu Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann.

Daher ist es erforderlich, dass notwendige Gehölzrodungen sowie der Abriss bestimmter Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt werden. Des Weiteren ist die Ausbringung von 30 künstlichen Mehlschwalbennestern und eine Anlage von etwa 2.500 m<sup>2</sup> Blühfläche vor Baufeldräumung notwendig. Die Maßnahmen wurden im Bebauungsplan textlich festgesetzt und vor Ort bereits umgesetzt.

#### Schutzbau Landschaftsbild

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf einer bereits davor bebauten und aktuell brachliegenden Fläche wird das Erscheinungsbild nur minimal verändern. Die Bebauung wird sich in das bestehende Gebiet einfügen und die Lücke angemessen füllen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden.

#### Schutzbau Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Die Ausweisung des Urbanen Gebiets auf der derzeit brachliegenden Fläche kann von Nachbarn/Anwohnern ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz verhältnismäßig und daher zumutbar.

Das Plangebiet ist Lärmimmissionen durch Straßenverkehr ausgesetzt. Um trotz dieser Belastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten wurde die Planung durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner gutachterlich begleitet. Er kommt zum Ergebnis, dass nach Berechnung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet mit Bebauung wird festgestellt, dass im kompletten Gebiet die Richtwerte eines Urbanen Gebiets eingehalten werden, sowohl Tags, wie in der Nacht.

Da die Lärmeinwirkungen der Webereien auch bei Einhaltung des Richtwertes in den Wohnräumen bei geöffneten Fenstern als störend empfunden werden können, wird empfohlen, bei schutzbedürftigen Räumen fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen.

#### Schutzbau Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

#### Ökologische Festsetzungen:

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Begrünung von Dächern,
- die Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei befestigten Freiflächen.

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzbauern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzbauern erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten sind. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

## **8. Planverwirklichung**

### **8.1 Bodenordnung**

Der für eine Neubebauung vorgesehen Bereich befindet sich im Eigentum der Stadt Reutlingen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Fläche soll an die GWG veräußert werden.

### **8.2 Qualitätssicherung**

Das Quartier zwischen Christoph- und Storlachstraße soll als urbanes Quartier in zentraler Lage unverwechselbar werden. Eine eigenständige Gestaltung prägt das Umfeld und schafft eine eigene Identität. Die bauliche Qualitätssicherung wird durch den Gestaltungsbeirat begleitet, welcher insbesondere zu folgenden Themen berät:

- Baukörper
- Dachlandschaft
- Fassaden
- Nebenanlagen
- Mobilität
- Gestaltung der Außenbereiche und Freiräume

Gestaltungsvorgaben durch die Stadt lassen für die Bauherren den größtmöglichen Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse. Es wird angestrebt eine Balance zwischen Gemeinschaft und Individualität, zwischen Regel und Ausnahme zu erreichen.

### **8.3 Flächenbilanz**

In der folgenden Übersicht sind die Kennzahlen nach Flächenkategorien gegliedert. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 24.013 m<sup>2</sup>.

Urbanes Gebiet	16.380 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	2.762 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	2.155 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	554 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.132 m <sup>2</sup>
Flächen für Versorgungsanlagen	30 m <sup>2</sup>

## **9. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungskonzepte wurden im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs geprüft, aufgrund verschiedener Nachteile gegenüber dem vorliegenden Entwurf jedoch nicht weiterverfolgt. Durch die vorgesehene Bebauung einer bereits erschlossenen Fläche, kann mit relativ geringem Aufwand eine neue Wohnbaufläche realisiert werden, die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits vorhanden. Damit wird die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen im Außenbereich vermieden.

## **10. Gutachten**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Prüfung mit saP vom 19.12.2019, durch das Büro für Natur und Artenschutz
- Plausibilisierung saP vom 29.08.2025
- Schalltechnische Untersuchung vom März 2025, durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Dipl.-Ing. (FH) Manfred Spinner
- Erschütterungsgutachten vom 12.06.2012, durch das Büro fischer
- Baugrund- und Gründungsgutachten vom 11.12.2024, durch das Büro geoplan
- Detailuntersuchung Altlasten vom 19.12.2024, durch das Büro geoplan

gez.

Dvorak