



## Begründung zum Bebauungsplan „Reutlinger Straße / In Scherrenengärten /Kurze Straße“ Gemarkung Reutlingen / Flur Sondelfingen

### 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

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Ortsbauplänen, eines Bebauungsplans und der Ortsbausatzung. Zusätzlich ist für die Bewertung von Bauvorhaben der § 34 BauGB anzuwenden. In der Ortsbausatzung ist das Gebiet als gemischtes Gebiet „ländlicher Bezirk“ festgesetzt, was inzwischen nicht mehr der Realität entspricht.

Aufgrund der unübersichtlichen Rechtslage und der Veränderung der städtebaulichen Situation ist eine baurechtliche Überplanung notwendig.

Der Anlass ist eine geplante Änderung in eine gebietsuntypische Nutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den gesamten Straßenblock, um das Quartier einheitlich und konzeptionell zu überplanen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,64 ha.

#### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südöstlich der Sondelfinger Ortsmitte an der Hauptdurchfahrtsstraße „Reutlinger Straße“ auf der Gemarkung Reutlingen, Flur Sondelfingen. Das Plangebiet wird von den Straßen Reutlinger Straße, In Scherrenengärten und Kurze Straße eingefasst.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird das Gebiet fast ausschließlich zum Wohnen genutzt. Es befindet sich ein Bestattungsunternehmen (Dienstleister) in dem Gebiet. Das Gebiet ist fast vollständig besiedelt. Nur an der Kurzen Straße und im Quartiersinnenbereich sind bestehende Baumöglichkeiten vorhanden.

#### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Ortsbauplans vom 11.06.1907 mit Änderungen vom 03.11.1908, 21.01.1909, 23.07.1910, 20.02.1911 und 21.11.1911, des Lageplans vom 13.12.1940, des Bebauungsplans „Reutlinger Straße“ vom 11.04.1969 sowie der Ortsbausatzung vom 07.03.1957 mit Änderung vom 17.03.1964.

Die Ortsbaupläne, der Lageplan und der Bebauungsplan definieren Baugrenzen und entlang der Reutlinger Straße. Die Art der Nutzung wird teilweise durch den Bebauungsplan „Reutlinger Straße“ als allgemeines Wohngebiet definiert. Die vom Bebauungsplan nicht erfassten Flächen sind entsprechend der Ortsbausatzung als Mischgebiet festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung ist § 34 BauGB anzuwenden.

### 4. Planungskonzeption

#### 4.1. Städtebauliches Konzept

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Anpassung des Baurechts an die bestehende städtebauliche Situation und Sicherung der historischen, dörflichen Ortsstruktur von Sondelfingen. Die Struktur in dem Plangebiet ist geprägt durch eine relativ dichte Bebauung am Quartiersrand und einen grünen Innenbereich, bestehend aus Gärten und Bäumen. Die Gebäude haben in der Regel zwei Geschosse plus einem Dachgeschoss und maximal drei Wohneinheiten.

Die einzige Ausnahme bildet das Gebäude in der Kurzen Straße 5. Dieses war früher ein gastronomischer Betrieb und ist inzwischen ein Wohngebäude mit neun Wohnungen. Es bildet einen Fremdkörper in der ansonsten homogenen Baustruktur, sodass es nicht als Bezugspunkt dienen kann. Gebäude dieser Größenordnung sind zukünftig nicht mehr zulässig.

#### 4.2. Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Die Erschließung wird nicht verändert. Bei einer Bebauung des Innenbereichs muss die Erschließung privatrechtlich geregelt und mittels Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden.

#### Entwässerung:

Das Plangebiet wird durch ein bestehendes Mischsystem entwässert.

#### 4.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich vom Bestand ab. Bis auf einen Dienstleister (Bestattungsunternehmen) gibt es in dem Gebiet nur Wohnnutzungen. Nichtstörende Gewerbebetriebe, welche der Versorgung des Gebiets dienen, sind weiterhin zulässig. Aufgrund der zentralen Lage an der Reutlinger Straße sind ausnahmsweise auch „sonstige nichtstörende Betriebe“ und Anlagen für Verwaltungen“ zulässig, sofern der Gebietscharakter erhalten bleibt. Betriebe mit hoher Kundenfrequenz, vielen Mitarbeitern und mit negativen Auswirkungen auf das Wohnen (z. B. Erotik Shops und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Dadurch soll der sogenannte „Trading-Down-Effekt“ verhindert werden.

##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB):

Das Maß der baulichen Nutzung leitet sich von der Bestandsbebauung ab. Dabei wird das Gebäude in der Kurzen Straße 5 außer Acht gelassen, da es einen Ausreiser in der ansonsten homogenen Baustruktur darstellt.

Hintergebäude sind nur mit einem Stockwerk zulässig. Diese Festsetzung wird aus der bisherigen geltenden Ortsbausatzung übernommen, um das aufgelockerte Quartiersinnere mit der guten Belichtungs- und Durchlüftungssituation zu erhalten.

Der vorhandene grüne Innenbereich, bestehend aus Gärten, Wiesen und Bäumen soll erhalten werden und nicht bebaubar sein. Ziel ist, die wichtige Versickerungsfläche zu sichern sowie den historischen, dorftypischen grünen Innenbereich zu erhalten. Des Weiteren sind die Gärten für das Mikroklima und die Artenvielfalt ein bedeutender Raum. Mit einer Tiefe der Baufenster von mindestens 17 m ist eine großzügige Bebaubarkeit, auch für Tiefgaragen gegeben. Im Bereich der Kurzen Straße 5 ist das Baufenster aufgrund der bestehenden Bebauung tiefer. Die Baugrenze orientiert sich am Gebäudebestand und den alten Baulinienplänen und variiert daher. Am Eckgrundstück (Reutlinger Straße Nr. 24) wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit, Gestaltung (Vorgärten) und des Lärmschutzes die Baugrenze hinter die Gebäudekante gelegt. Das innere Baufenster orientiert sich am Bestand und an dem Abflusskorridor des Oberflächenwassers bei Starkregen.

#### Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend zur offenen Bauweise ist die Gebäudelänge auf maximal 20 m begrenzt. Dies verhindert eine überdimensionierte Nachverdichtung und eine dem Bestand nicht angepasste Neubebauung.

#### Stellung der baulichen Anlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Entlang der Reutlinger Straße ist die Stellung der baulichen Anlage aus Lärmschutzgründen vorgegeben. Die Bebauung soll einen möglichst durchgehenden Lärmschutzriegel bilden, um das Quartiersinnere vor Verkehrslärm zu schützen.

#### Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenanlagen (z. B. Mülleimerstandorte, Gartenhäuser usw.) nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Damit soll eine gärtnerisch gestaltete Vorgartenzone ermöglicht werden.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude sollen Neubauten ortstypische Dimensionen einhalten. Im Blockinneren ist das Maß der baulichen Nutzung geringer und daher auch die Zahl der Wohneinheiten. Mit Ausnahme der Kurzen Straße 5 haben die bestehenden Wohngebäude max. 3 Wohnungen. Zukünftig sind max. 5 Wohnungen zugelassen und somit eine Nachverdichtung möglich.

#### Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Stellplätze aller Art (Garage, Tiefgarage, Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Einzig offene, also nicht überdachte oder eingehauste Stellplätze für Kfz und Fahrräder sind in der Vorgartenzone zulässig. Der Ziffer 2.4 des Bebauungsplans ist zu beachten. Durch die Festsetzung soll die Vorgartenzone von baulichen Anlagen freigehalten werden, um das Ortsbild aufzuwerten (vgl. Begründung zur Vorgartenzone). Im Quartiersinnenbereich sind Stellplätze nicht zulässig, um den grünen Innenhof als Versickerungsfläche, Abflusskorridor und „grüne Lunge“ zu erhalten.

#### Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d.

##### Bundesimmissionsschutzgesetzes

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS) vom August 2020 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Randbebauung vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Reutlinger Straße passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – vorzusehen.

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Drei Maßnahmen sind dazu vorzusehen:

1. Durch die Stellung der baulichen Anlagen soll ein möglichst durchgehender Lärmschutzriegel entstehen.
2. Durch die Grundrissgestaltung werden lärmsensible Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite angebracht.
3. Ist dies nicht möglich oder sind die Lärmwerte dennoch zu hoch, sind Schallschutzfenster und eine Lüftungsanlage zu installieren.

#### Pflanzgebote (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

Das Pflanzgebot 1 dient der mikroklimatischen Situation und dem Erhalt und Förderung des historischen Baumbestands. Das Quartier wird durch die Bäume gekühlt, die Luftfeuchtigkeit erhöht, die Luft gefiltert und Sauerstoff produziert. Als unbebaute Grundstücksfläche zählen Wege, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und nichtüberdachte Stellplätze jedoch nicht Garagen, Carports und das Hauptgebäude.

Als weiterer Aspekt wird das typisch dörfliche Ortsbild bewahrt. Die Quartiersinnenbereiche im Sondelfinger Ortskern bestehen fast durchgängig aus Gärten und Streuobstwiesen. Das Pflanzgebot 2 dient wie Pflanzgebot 1 dem Mikroklima.

Schutz bei Starkregenereignissen (§§ 9 (1) 16 d) BauGB, § 5 (2) WHG, § 37 (1) WHG, 55 (2) WHG), § 78d WHG

### Starkregenereignisse

Starkregenereignisse sind lokal begrenzte intensive Niederschläge, für die Ort und Zeitpunkt nur schwer vorherzusagen sind. Sie können zu Sturzfluten führen, mitunter auch große Mengen an Treibgut mit sich reißen und damit erhebliche Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verursachen.

Für die Risikominimierung von Starkregen sind Kommune und Grundstückseigentümer zuständig. Die Stadt Reutlingen muss im Rahmen der Bauleitplanung den Belang ermitteln und in der Abwägung würdigen (§ 1 (5) + (6) BauGB und § 2 (3) BauGB). Es ist nachzuweisen, dass eine Bebauung möglich ist und keine unlösbaren Konflikte auf das Baugenehmigungsverfahren geschoben werden (Gebot der Konfliktbewältigung).

Zeitgleich ist auch der Eigentümer verpflichtet, sich in angemessenem Aufwand selbst zu schützen (§ 5 (2) WHG).

Ein vollständiger Schutz vor Überflutungen ist durch die Stadt Reutlingen bei Starkregenereignissen nicht möglich und vom Gesetzgeber nicht vorgesehen.

### Starkregen im Plangebiet

Mit dem hydraulischen Gutachten der SER vom 13.11.2020 wurde die Überschwemmungsfläche sowie die Überschwemmungstiefe berechnet. Das Plangebiet liegt hydraulisch gerechnet in einem durch Überflutungen infolge von Starkregen gefährdeten Gebiet. Der rechnerische Nachweis zeigt, dass das Plangebiet im Verlauf von wild abfließendem Hangwasser liegt. Bei einem Starkregenereignis hoher Eintrittswahrscheinlichkeit werden Teile des Gebiets rechnerisch durchflossen. Die Senke im mittleren Bereich des Plangebiets sowie die Einfahrtsbereiche der Tiefgaragen auf den Flurstücken 902/1 und 910 füllen sich mit zufließendem Oberflächenwasser aus den höher gelegenen Flächen. Die maximale Wassertiefe im Bereich der mittleren Senke beträgt 0,5 m (vgl. Hydraulisches Gutachten S. 5). Im Bereich zwischen den Flurstücken Nr. 902/1, 903, 905 und 910 erreichen die Überschwemmungen Tiefen von bis zu ca. 2,2 m, da sich das zufließende Hangwasser im Einfahrtsbereich der Tiefgaragen anstaut.

Im Bereich dieser überflutungsgefährdeten Flächen und des Abflusskorridors liegen Bestandsgebäude, welche den Abfluss des Oberflächenwassers beeinträchtigen. Eine Neubebauung auf dieser Fläche ist bereits auf Grundlage der §§ 37 (1) WHG, 55 (2) WHG nur sehr eingeschränkt möglich.

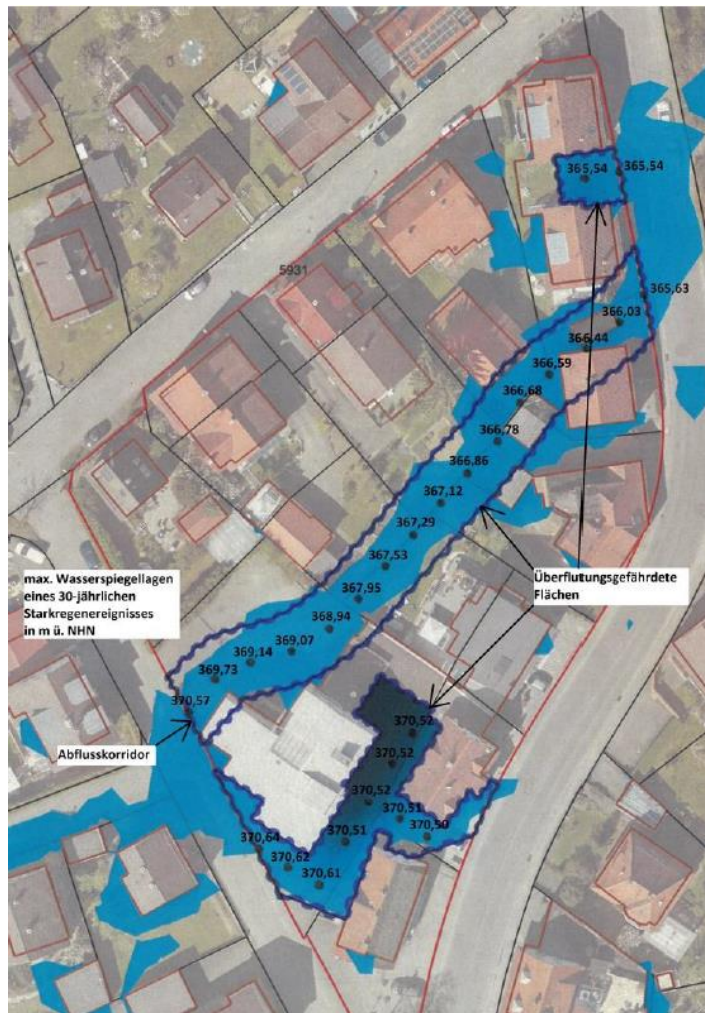


Abbildung 1: Überflutungsgefährdete Flächen, Ableitungsgraben zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasserabfluss und Darstellung der Wasserspiegellagen bei einem 30-jährlichen Starkregen. (Auszug aus dem hydraulischen Gutachten, Seite 7)



Abbildung 2: Berechnungsergebnisse des 30-jährlichen Regenerignisses. Grenze des B-Plans in Rot. (Auszug aus dem hydraulischen Gutachten Seite 6)

#### Abwägung gemäß § 2(3) BauGB

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Auch im Abflusskorridor befinden sich bauliche Anlagen. Damit sind Maßnahmen zum Schutz vor Starkregenereignissen nur eingeschränkt und mit großem Aufwand möglich.

##### 1. Umleitung des Wassers

Eine Umleitung des Oberflächenwassers durch Kanäle oder Gräben ist nicht möglich, da das Plangebiet sowie die Umgebung vollständig bebaut ist oder nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Auch bei einer Neubebauung ist es weder aus wirtschaftlicher noch aus technischer Sicht sinnvoll, die Kanäle für solch extreme Niederschlagsereignisse auszulegen.

##### 2. Überflutungsgefährdete Flächen (inkl. Abflusskorridor) von baulichen Anlagen frei legen bzw. freihalten.

Um die überflutungsgefährdeten Flächen und den Abflusskorridor freizuhalten oder freizulegen, sind enteignende Maßnahmen oder Enteignungen nötig. Dies stellt jedoch einen Eingriff in die im Grundgesetz geschützten Eigentumsrechte dar (Art. 14 GG). Ein solcher Eingriff wäre unverhältnismäßig, da es ein milderes Mittel gibt.

##### 3. Festsetzungen zum starkregenangepassten Bauen

Mit dem Gutachten der SER ist nachgewiesen, dass eine starkregenangepasste Bebauung möglich ist, da die Wasserspiegellage ohne künstliche Abgrabungen maximal 0,5 m über der Geländeoberfläche liegt. Folglich ist eine Lösung des Konflikts im Baugenehmigungsverfahren möglich. Mit den Paragraphen § 37 (1) WHG und § 3 (1) LBO ist bereits gesetzlich eine Bebauung vorgeschrieben, die das Leben im eigenen Haus und der Nachbarn nicht gefährdet. Weitergehende Festsetzungen konkretisieren die gesetzlichen Bestimmungen.

Die Festsetzungen stellen den mildesten Eingriff in die Eigentumsrechte dar und sind daher angemessen.

Im Ergebnis wird der mildeste Eingriff gewählt und es werden starkregenangepasste Festsetzungen festgesetzt, mit der Leib und Leben nicht gefährdet sind. Damit ist sichergestellt, dass die Bebaubarkeit gegeben ist und keine unlösbaren Konflikte im Baugenehmigungsverfahren entstehen.

#### Festsetzungen

Die Festsetzungen zum Schutz vor Starkregenereignissen im Bebauungsplan dienen vier Zielen:

##### 1. Schutz von Menschen und Leben / Reduzierung des Schadensrisikos

Grundsätzlich sind Gebäude so zu errichten, dass kein Leben in Gefahr ist (vgl. § 3 (1) LBO). Dazu wird festgesetzt, Aufenthaltsräume 15 cm über den Wasserspiegellagen zu errichten. Eine Gefährdung von Leben wird dadurch verhindert. Die Wasserspiegellagen können dem Gutachten entnommen werden oder durch ein Gutachten des Antragstellers ermittelt werden.

Die maximale Wassertiefe bei Starkregenereignissen hoher Eintrittswahrscheinlichkeit liegt weitestgehend bei 0,5 m. Ausschließlich in den Flurstücken 902/1 und 910 werden höhere Wassertiefen erreicht. Damit ist mit einem vertretbaren Aufwand eine starkregenangepasste Bebauung möglich. Die Untergeschosse sind wasserdicht zu errichten (z. B. als „Weiße Wanne“), um Schäden am Gebäude und Schäden für die Umwelt (z. B. auslaufende Chemikalien und Öle) zu vermeiden.

Neue Bauvorhaben dürfen den schadlosen Abfluss von Oberflächenwasser gemäß § 37 (1) WHG nicht beeinträchtigen. Bestehen im Baugenehmigungsverfahren Zweifel an dem schadlosen Abfluss, kann die Baugenehmigungsbehörde ein Gutachten verlangen. Darauf ist insbesondere in dem Bereich der Überflutungsgefährdeten Flächen und im Abflusskorridor (siehe Abbildung 1) zu achten.

#### 2. Reduzierung der Folgekosten

Wassergefährdende Stoffe oder sensible technische Anlagen sind vor dem Wasser geschützt zu lagern, um eine Verunreinigung bzw. Schädigung von Wasser, Gebäuden und Boden zu verhindern.

#### 3. Überflutungsangepasster Städtebau / Schäden an der Umwelt

Die Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, um die Grundwasserbildung zu verbessern und die Bildung von Oberflächenwasser bei Regenereignissen zu reduzieren. Dies ist besonders im Hinblick auf die Hanglage bedeutsam. Bei Starkregenereignissen fließt bereits zum aktuellen Zeitpunkt Oberflächenwasser den Hang herunter. Es ist das Ziel, mehr Niederschlagswasser vor Ort zu versickern und die tieferliegenden Gebiete zu entlasten und vor Hochwasser zu schützen.

Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer oder höherliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Aus diesem Grund ist der unbebaute Innenbereich entlang des Abflusskorridors als Fläche für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen festgesetzt und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist gegeben (siehe Auszug aus der Karte „Versickerungspotential im Stadtgebiet Reutlingen“ v. Nov. 2015)



Abbildung 3: Versickerungspotential der Böden

■ B < 2,5	Versickerungspotential überwiegend vorhanden
■ B < 5,0	Versickerungspotential teilweise vorhanden
■ B < 7,5	Versickerungspotential eingeschränkt vorhanden
■ B < 10,0	Versickerungspotential stark eingeschränkt vorhanden
■ B > 10,0	Versickerungspotential überwiegend nicht vorhanden

#### 4. Informieren

Durch das Gutachten und die Festsetzungen wird über das Ausmaß der Gefahr durch Starkregenereignisse informiert. Die getroffenen Festsetzungen reduzieren das Risiko soweit wie möglich reduziert. Der Eigentümer / Bauherr kann nun auf Grundlage der Informationen sich im Rahmen der Eigenvorsorge (§ 5 (2) WHG) selbst schützen.

#### Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender öffentlicher Kanal. Zur Sicherung der Funktionstüchtigkeit und für die Instandhaltung wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

### Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Festsetzung stammt aus der bisher gültigen Ortsbausatzung und wird leicht modifiziert übernommen. Ziel ist, das dörfliche Ortsbild zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln.

### Dachdeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Metalleindeckungen von Hauptdächern sind verboten, um den Eintrag von Metall in den Boden zu auf ein Minimum zu reduzieren. Durch den Eintrag von Schwermetallen besteht die Gefahr, dass der Boden und das Grundwasser belastet werden.

### Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§ 74 (1) 1 LBO)

Die Festsetzung wird aus der bisher gültigen Ortsbausatzung übernommen und durch den Inhalt der Befreiungsrichtlinien für Dachaufbauten von der Stadt Reutlingen modifiziert. Das Ziel ist, das Ortsbild zu erhalten und eine einheitliche Regelung für das Stadtgebiet zu schaffen.

### Abstandsflächen (§ 74 (1) 1 LBO)

Die bestehende Abstandsregelung der Ortsbausatzung wird übernommen und modifiziert. Das Ziel ist es, eine einheitliche, verständliche Abstandsregelung in Anlehnung an die Ortsbausatzung zu schaffen. Der größere Abstand im Vergleich zur Landesbauordnung dient zur Wahrung der dörflich aufgelockerten Struktur.

### Vorgartenzone (§ 74 (1) 3 LBO)

Die Vorgartenzone entlang der Reutlinger Straße ist stark versiegelt. Ziel ist, den Versiegelungsgrad und die Eintönigkeit entlang der Straßen zu reduzieren. Durch die gärtnerische Gestaltung und Bäume bzw. Sträucher wird das Straßenbild differenzierter und bunter. Da die Flächen in der Vorgartenzone vielfach als Zufahrt oder auch für Stellplätze genutzt werden, ist nur eine gärtnerische Gestaltung von 1/3 der Fläche gefordert. Unter „gärtnerischer“ Fläche sind keine Rasengitterstellplätze zu verstehen. Je angefangenen 30 m straßenseitige Grundstücksgrenze ist ein Strauch oder Baum zu pflanzen. Ziel der Festsetzung ist, dass die Vorgärten nicht nur aus Rasen bestehen, sondern durch die Sträucher und Bäume ein abwechslungsreiches Ortsbild entsteht und die mikroklimatische Situation verbessert wird. Werden großkronige Bäume im Vorgarten gepflanzt, können diese für das Pflanzgebot 1 mit berücksichtigt werden.

### Einfriedung (§ 74 (1) 3 LBO)

Hohe, tote Einfriedungen aus Metall, Stein oder auch Holz bilden eine abweisende und oft eintönige Wand. Um eine gewisse Differenzierung zu schaffen, sind tote Einfriedungen nur bis 80 cm zulässig. Wer aus Sichtschutzgründen eine höhere Einfriedung wünscht, kann dies mit Pflanzen machen. Dies dient ebenso dem Erhalt der Artenvielfalt, da Büsche und Hecken Lebensräume für viele Tiere darstellen.

### Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Zum Schutz des Ortsbilds sind Werbeanlagen nur in dem festgesetzten Rahmen zulässig. Die Regelung orientiert sich an Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen in Reutlingen.

## 6. Umweltbelange

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

- Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 6400 m<sup>2</sup> und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für eine Vorprüfung nach § 13 a BauGB,
- 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 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sondern das bestehende Maß gesichert und teilweise reduziert. Neue Pflanzgebote und die Festsetzung

von wasserdurchlässigen Belägen, einer Vorgartenzone und Lärmpegelbereiche verbessern die Umweltsituation in dem Quartier.

Da das Quartier bereits fast vollständig bebaut ist, ist mit keiner merklichen Zunahme an Verkehr oder Baumaßnahmen zu rechnen. Aufgrund der der Festsetzungen sind keine großen Gebäude möglich und die Eingriffe in die Umwelt gedeckelt.

#### Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan erhöht nicht das Maß der baulichen Nutzung und setzt als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine Intensivierung der Nutzung durch zusätzlichen Verkehr ist aufgrund der Festsetzung kaum möglich und nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird die Schutzwürdigkeit des Gebiets erhöht. Die Lärmpegelbereiche und Stellung der Gebäude sichern den Aufenthaltsräumen und dem Innenbereich Schutz vor Verkehrslärm. Die Hinweise und Festsetzungen zum Schutz vor Starkregenereignissen dienen den Bewohnern und (neuen) Gebäuden vor Schaden und Gefahren.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bebauungsplan reduziert das Maß der baulichen Nutzung und sichert den Erhalt der privaten Gartenflächen. Eine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen kann ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und reduziert die überbaubare Fläche. Die Beeinträchtigung des Bodens wird reduziert.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Ein Anschluss an bestehende Leitungen ist möglich. Die Versickerungsmaßnahmen sollen die Grundneuwasserbildung und Versickerungsfähigkeit verbessern.

#### Schutzgut Luft und Klima

Die Fläche des Plangebietes ist als Stadtrand-Klimatop eingestuft (vgl. Klimaanalysekarte Stadt Reutlingen vom 26.10.2016). Das Klimatop ist dem Übergangsbereich zwischen Freilandklima und dem Klima bebauter Flächen zuzuordnen und wird durch eine grün geprägte Flächennutzung und Oberflächenstruktur geformt. Es überwiegt der Einfluss des unbebauten Geländeanteils. Dieser Klimatoptyp ist charakteristisch für Vorstadtsiedlungen, Gartenstädte oder Ortsränder, die darüber hinaus oft im unmittelbaren Einflussbereich des Freilands stehen und dadurch günstige bioklimatische Verhältnisse aufweisen.

Hieraus resultiert eine schwächere Ausprägung von Überwärmung als im Stadtkern bzw. den Innenstadtbereichen. Zumeist kann von einem ausreichenden Luftaustausch insbesondere bzgl. Kaltluft sowie eher günstigen bioklimatischen Bedingungen ausgegangen werden.

Die Fläche befindet sich aufgrund der Lage in einem Zustrombereich für Kaltluft aus dem Bereich Burgholz.

Durch den Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sondern private Grünflächen vor der Bebauung geschützt. Die bestehende, überwiegend gute mikroklimatische Situation wird somit erhalten und geschützt.

#### Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan erhöht nicht das Maß der baulichen Nutzung und übernimmt die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen aus der Ortsbausatzung. Dadurch wird das bestehende Landschafts- und Ortsbild erhalten und nicht wesentlich verändert. Zudem löst der Bebauungsplan keine Bauvorhaben aus. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kann folglich ausgeschlossen werden.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Gebiet wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts schrittweise besiedelt.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.



## **7. Planverwirklichung**

### 7.1. Bodenordnung

Die Flächen bleiben im Besitz der privaten Eigentümer. Eine Bodenordnung wird nicht durchgeführt.

### 7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 6.400 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 4.500 m<sup>2</sup> überbaubar.

## **8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Ohne den Bebauungsplan besteht die Gefahr, dass sich Nutzungsarten, welche nicht dem vorhanden Gebietscharakter entsprechen, ansiedeln. Die Neuaufstellung vereinfacht die baurechtliche Situation, erhöht die Transparenz sowie Bestimmtheit.

## **9. Gutachten**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Reutlinger Straße / In Scherregärten / Kurze Straße“ wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Lärmschutz Reutlinger Straße / In Scherregärten / Kurze Straße Reutlingen-Sondelfingen vom August 2020, ISIS - Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz
- Hydrologisches Gutachten vom 13.11.2020 von der Stadtentwässerung Reutlingen

gez.

Dvorak