

Textlicher Teil Bebauungsplan "Burkhardt+Weber-Straße 28" Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO – Gewerbegebiete

Zulässig sind (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO):

- Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören und nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke, soweit diese in das Gebäude integriert sind.

Ausnahme können zugelassen werden (§ 8 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 (5) und (9) BauNVO sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze.
- Tankstellen,
- sonstige Anlagen für sportliche Zwecke,
- Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

Nicht zulässig sind außerdem gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO,
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO).

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bemisst sich entsprechend Planeinschrieb nach der maximalen Gebäudehöhe (GH max). Diese wird zwischen der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Oberkante Attika bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes in Metern gemessen.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Nach Eintrag in der Planzeichnung.

- 1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)
Zulässig ist eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise mit dem Zusatz: Ausnahmsweise ist ein Grenzbau zulässig, sofern eine entsprechende Baulast auf das Nachbargrundstück übernommen wird oder auf dem Nachbargrundstück ebenfalls angebaut wird.
- 1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Unterirdische Anlagen (Tiefgaragen) sind auch außerhalb, in dem hierfür gekennzeichneten Bereich zulässig.
- 1.5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Werbeanlagen gemäß Ziffer 2.2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen „Pflanzgebot Straßenraumbegrünung / Baumquartiere“ (Ziffer 1.9.2) sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) – Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
- 1.6.1 Artenschutzmaßnahmen Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelschlag an Fensterflächen und zur Definition von dazu notwendigen Maßnahmen sind diese im Rahmen der weiteren Bauplanung mit vorgeschriebener ökologischer Baubegleitung durch den Vorhabenträger nachzuweisen und im Baugesuch darzustellen.
- 1.6.2 Beleuchtungsanlagen
Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende warmweiße, mindestens nach oben abgeschirmte und nach unten ausgerichtete, nicht blendende Leuchtmittel mit einem geringen Streulichtanteil zu verwenden, deren maximale Oberflächentemperatur 60°C deutlich unterschreitet. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, auf Grundstücken, an baulichen Anlagen, in Schaufenstern und auf den Stadtboden, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen, sind unzulässig.
- 1.6.3 Abriss Gebäude
Der Abriss des Kopfgebäudes ist lediglich außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum 01.11.- 28./29.02. zulässig. Bei Einbezug eines Biologen und nach dessen Kontrolle der Gebäude ist der Abriss auch im Zeitraum 01.03. bis 31.10. zulässig, sofern keine Fledermäuse vorhanden sind.
- 1.6.4 Gewässer- und Grundwasserschutz /Dachdeckungen
Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.
- 1.6.5 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
Der Oberflächenbelag offener Stellplätze ist mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 1.6.6 Entwässerung/Umgang mit Regenwasser
Die Ableitung von Niederschlagswasser in die vorhandene öffentliche Mischkanalisation muss gedrosselt erfolgen. Im Plangebiet sind für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteräume zu schaffen. Die zulässigen Abflussmengen und ggf. erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.
- 1.7. Geh-, Fahr-, Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 1.7.1 Gemäß der mit einem Leitungsrecht (lr) dargestellten Fläche in der Planzeichnung, mit Eintragungsbewilligung vom 20.07.2009, ist für den Abwasserhauptsammler eine Freihaltetrasse/Schutzstreifen/Leitungsrecht, in Fließrichtung 4 m rechtsseitig von der Rohrachse, zugunsten der Stadt Reutlingen, zu belasten. In der Fläche des Leitungsrechts ist jede Überbauung, Auffüllung über 1 m oder Baumpflanzungen nicht zulässig.

Im Leitungsrecht sind maximal temporäre Eingriffe nach vorheriger Vorabsprache und Freigabe durch die SER denkbar. Dauerhaft verbleibende Bauteile (z.B. Bohrpfähle) sind innerhalb des Leitungsrechts nicht möglich. Das Betreten des Grundstücks ist den Beauftragten der Stadt jederzeit zu erlauben. Bei der Durchführung möglicher Baumaßnahmen ist der bauliche Zustand (u. a. Belastung durch Baumaschinen etc.) der Kanalisation zu berücksichtigen.

1.7.2 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht (gr/fr) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

1.8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB) u. § 1 (4) BauNVO
Für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume des Büro- und Ärztehauses sind geeignete schalltechnische Dimensionierungen vorzusehen. Die Außenbauteile sind nach den Anforderungen der DIN 4109-2:2016-07, innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, entsprechend dem Lärmpegelbereich IV auszuführen.

Auf die Schallimmissionsprognose (Schallimmissionsprognose, Stuttgarter Tor Quartier, Neubau Burkhardt-Weber-Straße 28, Büro-/Ärztehaus (3. BA), ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 15.04.2021), die Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan ist, wird verwiesen.

1.9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)

1.9.1 Pflanzgebot - Dachbegrünung

Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Für technische Aufbauten innerhalb der Einhausung können Ausnahmen zugelassen werden. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern gewährleisten, diese ist in Verbindung mit einer Dränmatte zur Wasserspeicherung herzustellen. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Hinweis: Sofern solarthermische oder photovoltaische Anlagen auf den Dachflächen vorgesehen sind, sind diese mit Dachbegrünung zu kombinieren.

1.9.2 Pflanzgebot Straßenraumbegrünung / Baumquartiere

Der mit pfg gekennzeichnete Bereich ist mit bodendeckenden heimischen Gehölzen und Stauden zu begrünen. Die Baumquartiere der angrenzenden Straßenbäume sind zu sichern. Ausnahmsweise ist eine Vergrößerung des Ein- und Ausfahrtbereichs um 3 m in der pfg Fläche zulässig, sofern eine gleichwertige Ausgleichsbegrünung an anderer Stelle im Plangebiet stattfindet. Innerhalb der mit pfg dargestellten Flächen ist die Errichtung von Werbeanlagen unzulässig.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

Dachform nach Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen am Gebäude sind auf sechs Bereiche in dem Brüstungsbereich des 1. OGs zu beschränken. Jede Werbeanlage darf maximal 0,75 m hoch und 2 m² groß sein.

Zusätzlich zur Werbung am Gebäude, kann je eine Werbestele Richtung Bahnanlagen und Burkhardt+Weber-Straße mit den Maßen 3,5*1,5*0,3 m (HBT) angebracht werden.

Sämtliche Werbeanlagen müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen und Blendungen sind auszuschließen.

2.3 Beleuchtungsanlagen (§ 74 (1) 3 LBO)

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen und Wegen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass eine Signalverwechslung ausgeschlossen ist.

3. **Hinweise/Empfehlungen**

3.1 Bodenschutz / Geologie

Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG, LBodSchAG) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten (§ 202 BauGB). Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Der Oberboden ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und zu schützen und wieder zu verwenden.

Geologischer Untergrund, Baugrundverhältnisse:

Ein Ingenieurgeologisches Gutachten von Geotechnik Südwest vom 29.03.2021 liegt vor und ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Im planmäßigen Gründungsbereich des Bebauungsplangebietes ist mit inhomogenen, künstlichen Auffüllungen und gering tragfähigen und setzungsempfindlichen Bachablagerungen zu rechnen. Aus gutachterlicher Sicht wird zu einer Tiefergründung in die festen Juratone oder zu einer Pfahlgründung in den harten Juratonsteinen geraten.

Da das Bauwerk zumindest mit seinen Fundamenten in das Grundwasser einbinden wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Reutlingen zu beantragen.

Auf die ausführlichen Darlegungen des Gutachtens wird verwiesen.

3.2 Kampfmittel

Für das o.g. Objekt wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsflugbildern vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des RP Stuttgart am 15.01.2021 durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen. Das Schreiben liegt dem Stadtplanungsamt der Stadt Reutlingen vor und kann für am Bauvorhaben Beteiligte eingesehen werden.

3.3 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 (2) und (3) Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 (4) Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Reutlingen – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

3.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Werden bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

3.5 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Betonabstützungen der Randeinfassungen auf seinem Grundstück zu dulden.

3.6 Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten

Pflanzliste: Ausgeschlossene Arten

Im gesamten Gebiet sind invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten, wie z.B. Acer rufrinerve (Rotnerviger Ahorn), Ailanthus altissima (Götterbaum), Eleagnus angustifolia (Schmal-blättrige Ölweide), Gleditsia triacanthos (Amerikanische Gleditschie), Paulownia tomentosa (Chinesischer Blauglockenbaum), Prunus serotina (Späte Traubenkirsche), Quercus rubra (Rot- Eiche), Robinia pseudoacacia (Robinie), entsprechend der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) ausgeschlossen.

3.7 Freianlagen und Bepflanzung

Mit jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100, bei größeren Vorhaben ausnahmsweise im Maßstab 1:200 vorzulegen. Dieser muss die Darstellung von Bestandshöhen und Planungshöhen, Oberflächenmaterialien, Stützmauern, Entwässerungseinrichtungen, Ausstattung, Spielbereiche (nach LBO) und Bepflanzung mit Angabe der Art, Sorte und Pflanzqualität der Pflanzen (botanischer und deutscher Arname) enthalten. Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zu kennzeichnen.

4. Begründung (§ 9 (8) BauGB)

5. Fläche des Plangebietes ca. 0,13 ha

6. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Alle im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bestehenden bisher gültigen Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.