

**Bebauungsplan „Gartenstraße 5/Kaiserstraße 16“,
Gemarkung/Flur Reutlingen**

Stellungnahmen der Behörden (A) und der Öffentlichkeit (B)

Erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 27.07.2020</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//18-06210 vom 17.08.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme v. 17.08.2018:</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zu-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Hinweise zum Textteil des Bebauungsplans und um den vom LGRB vorgeschlagenen Hinweis ergänzt. Der Bauherr wird ebenfalls darauf aufmerksam gemacht.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>ge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de), entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> <p>2. <u>Landratsamt</u> Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 12.08.2020</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Es werden nachfolgende Hinweise gegeben.</p> <p><u>Hinweise</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2.1) wird auf eine aktuelle Rechtsprechung hingewiesen, wonach die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Absatz 1 BauNVO darstellt, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. <i>(VGH Mannheim (5. Senat), Urteil vom 09.05.2019 – 5 S 2015/17)</i> - Die im Textteil benannten Rechtsgrundla- 	<p>Im B-Plan sind die Bezugshöhen im zeichnerischen und im textlichen Teil zum Bebauungsplan als Fertigfußbodenhöhen festgelegt. Somit sind die Anregungen berücksichtigt.</p> <p>Im B-Plan wurden die Rechtsgrundlagen ergänzt. Somit sind die Anregungen berücksichtigt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>gen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 wurde zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert und die Gemeindeordnung (GemO) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259).</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine weiteren Einwendungen/ Bedenken.</p> <p>Die Planung wurde überarbeitet und hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes vom 25.09.2019 konkretisiert. Wünschenswert wäre jedoch eine ökologisch wertvollere, insektenfreundlichere Pflanzenauswahl für die sechs Pflanzgebote entlang der Kaiser- und Gartenstraße als die im Freianlagenplan dargestellten Magnolien- und Amberbäume.</p> <p>Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 25.09.2019 empfohlene Aufnahme der Auswirkungen in Bezug auf die Belange des Klimaschutzes in die Abwägung ist erfolgt. Es werden keine weiteren Bedenken oder Hinweise vorgebracht.</p> <p>3. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 17.08.2020</p> <p>Durch die genannte Maßnahme werden unsere Versorgungseinrichtungen im Geltungsbereich berührt, die im Bestand zu beachten und zu sichern sind. Bitte beachten Sie deshalb die angefügten wichtigen Hinweise und Bedingungen in unserem Merkblatt „Bestandsschutz für Netze und Anlagen“.</p> <p>Folgende Leitungen der FairNetz GmbH befinden sich in diesem Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Netzanschlüsse Wasser, Gas und Strom 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Pflanzen sind durch ein Fachbüro erfolgt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Bei Kreuzungen mit unseren Leitungen ist ein lichter Mindestabstand von 20 cm einzuhalten. Bei Parallelführungen beträgt der Mindestabstand 50 cm.</p> <p>Nach Möglichkeit ist jedoch 1 m Abstand einzuhalten. Für größere Leistungen, insbesondere für das Ärzte-/Klinikgebäude, ist u. U. eine Umspannstation erforderlich. Eine Fläche von ca. 4 m x 5 m ist einzuplanen.</p> <p>Für Fragen steht Ihnen Herr Blümel, Tel. 07121 582-3753, gerne zur Verfügung.</p> <p>Es handelt sich bei diesen Flächen um ein attraktives Areal, bei dem sich ein gesamtgesellschaftliches energetisches Konzept anbieten würde. So liegt beispielsweise das Areal in der Nähe von bestehenden Fernwärmeleitungen und im Ausbaubereich der zukünftigen Fernwärmeversorgung. Eine Nutzung von Fernwärme würde sich deshalb anbieten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und dem Bauherren mitgeteilt.</p> <p>Im textlichen Teil zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>4. <u>Bürger</u> v. 03.7.2020</p> <p>Ich beantrage, das Bauvorhaben zu überdenken und im Gemeinderat neu zu diskutieren.</p> <p>Aus folgenden Gründen:</p> <p>1. Vernichtung einer grünen Lunge</p> <p>Auf dem Areal mit über 80 Bäumen, davon gut 40 mit einem Stammdurchmesser von 25 cm und vielen kleineren Bäumen und Sträuchern, nisten und leben verschiedenste Vogelarten.</p> <p>Ich wohne im 4. Stock mit direktem Blick auf das Gelände. Allein die Vögel, die von dort bei mir vorbeikommen, sind neben Spatzen und Meisen, Rotkehlchen und Amseln auch ein Specht, ein Buchfink mit Weibchen, auch Drosseln habe ich gesichtet. Bis auf den Specht brüten alle dort und</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahren sind die Bäume, der Artenschutz und die Umweltbelange genauestens durch ein Fachbüro untersucht worden. Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen für das Bebauungsplanverfahren werden erbracht. In dem Gutachten wird von keiner Beeinträchtigung der Vogelarten ausgegangen. Bei der Bebauung des Grundstückes muss zudem eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Diese übernimmt eine Kontrollfunktion zur Durchführung der festgelegten Artenschutzmaßnahmen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>machen erste Erkundigungsflüge von diesem Gelände aus.</p> <p>Weiterhin nutzen Vögel dieses Areal als Verbindung der Bäume von der anderen Seite des Bahnhofs als Zwischenstation zur Planie und damit in den Stadtgarten.</p> <p>2. Ersatz durch neue Bäume bzw. stehengebliebene Bäume</p> <p>Der vorgesehene Ersatz für die 20 großen Bäume hat keinen Querschnitt von 25 cm mehr, sondern lediglich einen Umfang von weniger als 25 cm.</p> <p>Liebe Stadträte und Stadträtinnen, bitte befassen Sie sich noch einmal damit. Es ist unverständlich, warum auf diese Weise ein Ersatz hochgerechnet und Unzulässiges damit zulässig werden soll.</p> <p>3. Traufhöhe der geplanten Gebäude</p> <p>Das vorgesehene Gebäude ist höher als im Gestaltungsleitbild Oststadt zugelassen. Sogar höher als das Kaufhausgebäude.</p> <p>Durch den massiven Bau sowohl auf der Seite zur Kaiserstraße als auch zur Schulstraße entsteht ein mächtiger Querriegel, der völlig erdrückend auf die gesamte Straße im unteren Teilbereich wirken würde.</p> <p>Auf der Seite zur Gartenstraße befindet sich das Gebäude zwar in zweiter Reihe, ist aber höher als die Traufhöhe des Bestandsgebäudes in erster Reihe zur Gartenstraße. Auch dort entstünde ein dominanter Klotz, der völlig erdrückend wirken würde.</p> <p>Natürlich darf dieses Gelände bebaut werden. Jedoch ist unverständlich, warum ein solch massiver Bauklotz genehmigt werden sollte.</p> <p>Ich fordere den Gemeinderat auf, sich erneut mit diesem Bauvorhaben zu befassen und folgende Auflagen in Betracht zu ziehen:</p>	<p>Die Baumarten sowie deren Umfang sind genauestens durch ein Fachbüro untersucht und festgelegt worden. Bei der Bebauung des Grundstückes muss zudem eine Ökologische Baubegleitung durchgeführt werden. Diese übernimmt eine Kontrollfunktion zur Durchführung der festgelegten Baumschutzmaßnahmen und Baumneupflanzungen.</p> <p>Die geplante Bebauung wird in seiner Höhenentwicklung als städtebaulich vertretbar angesehen. Die städtebauliche Betrachtung der Straßenabwicklung an der Kaiserstraße auf beiden Seiten zeigen weitere Bauwerke in einer vergleichbaren Höhenentwicklung auf.</p> <p>Der geplante Neubau an der Gartenstraße wird in seiner Gesamtkubatur als städtebaulich vertretbar angesehen. In der jetzigen Planung ist der Gebäuderiegel in seiner Längsseite zum Park auch reduziert worden.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Verbleib einer wesentlich höheren Anzahl und besseren Auswahl der sich dort befindlichen Bäume. • Herabsetzung der Traufhöhe. • Veränderung des gesamten Erscheinungsbildes entsprechend des Gestaltungsleitbildes Oststadt – andere Bauvorhaben haben sich ja auch daran zu halten. • Verbleib einer signifikanten Grünfläche als Naherholungsgebiet für Mensch und Tier im Durchgang zwischen Kaiserstraße und Gartenstraße. <p>Bestimmt können Sie für unsere schöne Oststadt eine bessere Lösung finden!</p>	<p>Das Gestaltungsleitbild sieht bei dem Bauvorhaben den Bautyp „Sonderbautyp“ vor, dadurch ist die Baumaßnahme anders zu behandeln, und zu betrachten. Die Baumaßnahme wird als städtebaulich vertretbar für die Oststadt angesehen.</p>