03.01.2022

# Begründung

# zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

# „Röntgenstraße/ Dieselstraße“

# Gemarkung Reutlingen, Flur Betzingen

---

**Inhalt:**

1. **Anlass und Zweck der Planung**
2. **Lage und Geltungsbereich**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
4. **Planungskonzeption**
5. **Örtliche Bauvorschriften**
6. **Planverwirklichung**
7. **Gutachten**

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Mit Aufgabe des ansässigen holzverarbeitenden Betriebs stellt sich die Frage einer geeigneten Nachnutzung für das Grundstück Ecke Röntgen-/ Dieselstraße in Betzingen. Vor dem Hintergrund eines dynamischen Wohnungsmarkts richten sich die planerischen Absichten auf die Realisierung eines Geschosswohnungsbaus in Kombination mit kleineren gewerblichen Einheiten. Analog des in der Nähe liegenden Egelhaaf-Areals vollzieht sich im Gebiet der Strukturwandel verstärkt hin zu gemischten, statt vorrangig gewerblichen Nutzungsformen.
Die städtebaulich angestrebte Vermischung von Arbeits- und Wohnformen entspricht sowohl dem Konzept einer „Stadt der kurzen Wege“, als auch dem Ziel der Stadt, ihre Wohnbau- und Gewerbeflächenoffensive weiter fortzuführen. Hierfür bietet das Plangebiet unweit des Ortszentrums Betzingen mit gegenüberliegendem Schul- und Sportzentrum, fußläufigen Versorgungseinrichtungen und den Qualitäten eines Grünraums entlang des Mühlkanals gute Voraussetzungen.

Die vorgefundene Gemengelage setzt allerdings die Lösung schallschutztechnischer Konflikte voraus, wozu heute auch zahlreiche technologische Neuerungen zur Verfügung stehen. Im Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann deren Umsetzung insbesondere durch Regelungen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans gewährleistet und durch einen Durchführungsvertrag abgesichert werden.

## 2. Lage und Geltungsbereich

Das 3.709 m² große Plangebiet umfasst die privaten Flurstücke 1129, 1131 und 1134/2 der Gemarkung Reutlingen, Flur Betzingen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Begrenzt wird das Gebiet im Westen durch eine gewerblich genutzte Parzelle (Flst. 1128), im Norden durch die Röntgenstraße (Flst. 1204/2), im Osten durch die Dieselstraße (Flst. 1204/1) sowie im Süden durch den Betzinger Mühlkanal (Flst. 1125/1).

Das Eckgrundstück präsentiert sich als baulich zusammenhängende Einheit aus massivem Wohnhaus mit Fabrikationshalle und offene Lagergebäude jeweils in Holzbauweise. Südlich daran anschließend stehen ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus sowie ein Bürogebäude direkt an der Dieselstraße. Bis auf den gehölzbestandenen Uferbereich des Mühlkanals ist das Plangebiet fast vollständig mit Zufahrts-, Hof- und Stellplatzflächen versiegelt.
Der Geltungsbereich ist so geschnitten, dass sowohl geplante Gebäude als auch Bestandsbauten innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans räumlich zusammenhängend einer urbanen Nutzungsmischung entsprechen. Dabei wird der künftig nicht mehr bebaubare Gewässerrandstreifen als Grünvernetzung und wasserwirtschaftlich wertvolles Element präventiv gesichert.

In etwas großräumiger Betrachtung liegt das Areal abseits des Hauptdurchgangsverkehrs (Heppstraße). Dem hingegen erstreckt sich südlich des Mühlkanals der weitläufige Standort der allgemeinbildenden Hoffmannschule mit Sportanlagen sowie hohem Anteil von Frei- und Grünflächen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Dreiergruppe von drei- bis viergeschossigen, parallel angeordneten Baukörpern vor, welche einheitlich auf einer Tiefgarage gründen und somit eine räumliche Einheit bilden. Der entstehende Innenhof wird der technischen Voraussetzungen entsprechend begrünt, während Baumpflanzungen mit begrünten Abschnitten und Stellplätzen entlang der umlaufenden öffentlichen Straßen das Ensemble rahmen.

## 3. Planerische Rahmenbedingungen

**Raumordnung**: In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alp 2013 findet der Planbereich im Bestand seine Darstellung als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ im Übergang zu „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“. Aus der Funktion der Stadt Reutlingen als Oberzentrum erwachsen der Planung keine besonderen Aufgaben.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgenannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

**Flächennutzungsplan**: Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen-Tübingen stellt das Plangebiet als Teil einer gewerblichen Baufläche dar, welche bis auf den Bereich südlich des Mühlkanals von gemischter Baufläche umgeben ist.
Der vorliegende „VBB Röntgenstraße/ Dieselstraße“ weicht von den Darstellungen des FNP ab, so dass er nicht als aus diesem entwickelt gilt (§ 8 Abs. 1 BauGB) und gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Das Plangebiet befindet sich nach der Ortsbausatzung vollumfänglich in der Baustaffel 2 (Gemischtes Gebiet, § 2). Die aktuelle Bauleitplanung übernimmt mit einem Urbanen Gebiet gewissermaßen die ursprüngliche Nutzungsart.

Gemäß Gemeinderatsbeschluss wurde im Jahr 2018 die Aufstellung eines gleichnamigen Bebauungsplans mit deutlich größerem Geltungsbereich eingeleitet und ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, TÖB) durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind im hiermit beabsichtigten vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

Die aktualisierte Fassung wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB) erarbeitet: die Flurstücke 1129 und 1131 bilden hierbei den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP; § 12 BauGB), das Flurstück 1134/2 wird darüber hinaus nach § 30 Abs. 1 BauGB mit überplant.

## 4. Planungskonzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Urbane Gebiete bieten typischerweise ein sehr weites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten, welches bei der vorliegenden Planung um Betriebe und Anlagen mit hohen Verkehrs- bzw. Kundenfrequenzen, somit erkennbaren Störpotenzialen und hohem Flächenbedarf eingeschränkt wird. Hierzu zählen bspw. im MU zulässige Einzelhandelsbetriebe, deren Dimension und Sortimente über eine gebietsweise Grundversorgung hinausgehen oder dort ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten oder Tankstellen. Damit grenzt sich das Urbane Gebiet nochmals erkennbar von zentralstädtischen Intensitäten eines Kerngebiets ab.
Wie aus der Beschreibung des Vorhabens (VEP) erkennbar wird, zielt die bauliche Konzeption auf eine kleinteiligere Mischung aus Wohnen, nicht störenden Gewerbebetrieben und Büros. Einzelne Läden zur täglichen Versorgung in fußläufiger Erreichbarkeit oder soziale und kulturelle Nutzungen sind ebenfalls wünschenswert.

Das Ziel einer urbanen Mischung untersetzend wird, bezogen auf die Geschossfläche, ein Mindestanteil von 45 % gewerblich zu nutzender Einheiten für das Bauvorhaben vorgegeben. Der Bezug auf die Geschossfläche resultiert aus dem Umstand, dass Wohn- bzw. Nutzflächen nach einschlägigen DI-Normen sich nur über Umrechnungsfaktoren mit den Regelungen der BauNVO in Einklang bringen lassen. Unabhängig davon entspricht das Verhältnis Wohnen-Gewerbe in etwa dem Maßstab innerhalb der benachbarten Ortslage von Betzingen.

Auch im Hinblick auf vorhandene Geräuschpegel in der Nachbarschaft soll der angestrebte Nutzungsmix den Eindruck einer reinen Wohnanlage verhindern. Eine solche verwischte den vorherrschenden Charakter eines bis heute eher gewerblich geprägten, aber auch im Wandel befindlichen Stadtteils. Konzeptionell beabsichtigt die Planung, die überlieferte Funktionstrennung zu überwinden. Das Vorhaben nimmt des Weiteren Bezug auf den unmittelbar angrenzenden Schulstandort und auf naturräumliche Qualitäten entlang des Mühlkanals.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die sogenannten städtebaulichen Kenn- oder Dichteziffern (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) für das Planvorhaben bewegen sich im Rahmen der zulässigen Orientierungswerte der BauNVO, eine maximale Gebäudehöhe von 13,5 m und eine Drei-Geschossigkeit im Rahmen der umgebenden Bebauung. Angesichts der Ausnutzung des Baugrundstücks zugunsten der angestrebten Nutzungsmischung verbleibt die Tiefgarage bei der Berechnung zulässiger Geschossflächen unberücksichtigt.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen korrespondieren mit denen der Nachbarbebauung, ohne diese zu überschreiten. Zudem sind sie in Nord-Süd-Richtung so gestaffelt, dass sie zum Mühlkanal hin niedriger werdend für eine verringerte Schattenbildung im Innenhof sorgen. Der Röntgenstraße zugewandt nimmt die Höhe um ein Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) zu und bildet damit eine klare Raumkante in Bezug auf das gegenüberliegende Gebäude.

Aufgrund des ebenen Geländes wird die Festlegung des Erdgeschossfußbodens bzw. die Oberkante der Tiefgarage als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gewählt. Oberer Bezugspunkt ist diesbezüglich der obere Abschluss der Dachfläche. Entlang des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt sich die vertikale Ausdehnung somit niveaugleich zum Straßenraum.
Nach Ermittlung angegebener Pegelhöhen bei einem seltenen, extremen Hochwasserereignis ($HQ_{extrem}$) von 353,44 m ü. NN *(SER, 2/2022)* ist eine zusätzliche Festsetzung der Höhenlage notwendig, um das Bauwerk vor Wassereintritt zu schützen. Die Oberkannte Erdgeschossfußboden als unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Gebäudehöhe muss daher über dem bestehenden Straßenniveau bzw. über der v.g. Wasserspiegellage liegen. Alternativ und zur Wahrung der Barrierefreiheit sind entsprechende technische Einrichtungen zu vorzusehen (z.B. Schotten).

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten Hausformen bilden zum einen mit ihrer maximalen Länge < 50 m eine offene Bauweise (o) ab und halten zum anderen seitliche Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken ein.

Dementsprechend werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen so festgesetzt, dass ausnahmslos ein das Baufenster umlaufender Abstand von 5 m zu öffentlichen Straßen und angrenzenden Flurstücken (Gewerbe, Gewässerrandstreifen) erreicht wird. Möglich werden damit die Unterbringung von Baumpflanzungen mit Grünzonen, überirdischen Kfz-Stellplätzen und der Erhalt der festgesetzten Grünfläche im Übergang zum Mühlkanal.

### 4.4 Stellplätze, (Tief-)Garagen und Nebenanlagen

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze sind grundsätzlich in der Tiefgarage vorgesehen, sodass für weitere überdachte Aufstellflächen in Form von Garagen oder Carports kein zwingender Bedarf besteht. Für Besucher sowie für Nutzer der südlich vorhandenen Gebäude werden Parkierungsmöglichkeiten außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen entlang der Röntgenstraße bzw. innerhalb des Plangebiets für die Häuser Dieselstraße 12 und 14 vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept ist so geartet, dass keine, der Wohn- und Gewerbenutzung dienenden und untergeordneten Nebenanlagen oder Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beabsichtigt sind (Garten-/Gerätehäuser u.a.). Ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die die technische Ausstattung und Versorgung des Gebiets unterstützen (z.B. Trafos), darüber hinaus die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Einrichtungen der Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind hingegen keine Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Im Zusammenhang mit grünordnerischen Aspekten (Baumpflanzung, Begrünung) wird das Baugrundstück an der Ecke Röntgen-/ Dieselstraße als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt einer verkehrlichen Nutzung entzogen.

### 4.5 Grünflächen

Vorrangig auf wassergesetzlichen Regelungen beruhend wird zur Berücksichtigung eines notwendigen Gewässerrandstreifens von mindestens 5 m Breite ab Böschungsoberkante eine private Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus gelten innerhalb derer Pflanzbindungen zum dauerhaften Erhalt vorhandener Bäume und sonstiger Gehölze. Die Überlagerung mit vorhandenen Gebäuden ist insofern beabsichtigt, über deren Bestandschutz hinaus eine weitere bauliche Beanspruchung der Grünfläche zu unterbinden.

Ungeachtet laufender bzw. künftiger Renaturierungs- und Konfliktbewältigungsmaßnahmen (Hochwasser) rund um Mühlkanal und Echaz (vgl. Egelhaaf-Areal) fungiert dessen Uferbereich auch als ökologische Vernetzungsachse in der Ortslage Betzingen. Insbesondere zugunsten aquatischer Lebensformen und Fledermäusen kommt der Grünfläche somit eine Pufferfunktion zu, die sich im Sinne des Artenschutzes jederzeit optimieren lässt (bspw. Anbringung von Nisthilfen).

### 4.6 Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Hochwasser und Starkregen

Wie jüngst zurückliegende Ereignisse verdeutlichen, sieht sich nicht nur der Ortskern von Betzingen wiederholt den Gefährdungen durch Hochwasser und Starkregen ausgesetzt. Da sich die Kapazitäten der Kanalisation nicht sofort dem erhöhten Bedarf anpassen lassen bzw. sich das Maß der Versiegelung in innenstädtischen Lagen nicht ohne Weiteres reduzieren lässt, erscheinen Vorkehrungen am Objekt geboten. Die Gemeinde sieht sich hier in der Pflicht, auch private Vorhabenträger im Sinne ihrer kommunalen Vorsorge an Schutzmaßnahmen zu beteiligen.
Die Stadtentwässerung Reutlingen lässt für das gesamte Stadtgebiet sukzessive Starkregengefahrenkarten (SRGK) entsprechend des Leitfadens des Landes Baden-Württemberg erarbeiten. Für den Bereich des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplans „Röntgenstraße/ Dieselstraße“ liegen erste Ergebnisse der Starkregengefahr bereits vor, welche bereits in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Berücksichtigung finden.
Das Plangebiet unterliegt bei einem Starkregenereignis mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit den Risiken einer Einstaugefährdung mit Überflutungstiefen von tlw. 5-10 cm (SRGK). Davon betroffen sind im Eintrittsfall Erdgeschosszone und insbesondere die Tiefgarage. Bereits ohne gezielte Festsetzungen zu treffen, sei hierzu auf die Vorsorgeverpflichtung privater Gebäudeeigner im Rahmen des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes verwiesen. Dementsprechend bleibt es dem Bauherrn oder Eigentümer überlassen, welche konkreten technischen Möglichkeiten er gegen einen möglichen Wassereintritt ergreift (www.hochwasserbw.de).

Zur hydraulischen Entlastung der öffentlichen Abwassersysteme werden daher lokale technische Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt. So fungiert eine

ausreichend dimensionierte, wasserdurchlässige belebte Bodenschicht auf Dächern und Tiefgarage u.a. bei Regen als Pufferspeicher. Erst wenn jener erschöpft ist, gelangt überschüssiges Wasser zunächst in unterirdische Speichermedien geeigneter und nach Volumen nachzuweisender Art und von dort wiederum in den Mühlkanal als nächstgelegener Vorfluter. Lediglich verunreinigtes Wasser bspw. von Hofflächen wird wie das Schmutzwasser dem Sammler im Straßenraum zugeführt.

### 4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vor dem Hintergrund hohen Versieglungsgrads und Nutzungsintensität berührt eine Neubebauung des bislang gewerblichen Grundstücks nur peripher naturschutzfachliche Aspekte. Nach Aussagen der „Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung“ ergeben sich jedoch Hinweise auf die Nisttätigkeiten diverser Halbhöhlen-/ Nischenbrüter und Fledermäusen.

Während sich Pflanzfestsetzungen und -bindungen (s.u.) auf Verbesserung und Erhalt von floristischen Strukturen beziehen, zielen die hier genannten und nicht graphisch fixierten Festsetzungen zur Bereitstellung von Nistmöglichkeiten auf eine unterbrechungsfreie Nutzung durch faunistische Arten.

### 4.8 Bauliche und technische Maßnahmen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Obgleich mit dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 8a KSK) für Bauanträge ab 1.5.2022 die Installation von Photovoltaikanlagen auch auf Wohngebäuden verpflichtend wird, sollen die im Bebauungsplan gewählten Regelungen den Betrieb der geplanten baulichen Anlagen energetisch optimieren. Die Notwendigkeit leitet sich generell aus dem Ziel ab, den CO2-Ausstoß zu reduzieren und fossile Primärenergie durch alternative zu ersetzen.

Als Leitfaden für Berechnung und Installation von PV-Anlagen von kann die „Photovoltaik-Pflicht-Verordnung“ des Landes vom 11.10.2021 herangezogen werden, auch wenn diese bis zum Inkrafttreten weiterer Verordnungen lediglich für Nichtwohngebäude gilt.

### 4.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Wie eine schallschutztechnische Untersuchung ergab, werden im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der TA Lärm 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten (entsprechend Lärmpegelbereich IV, DIN 4109). Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, sind somit Schallschutzmaßnahmen unabdingbar, welche per Gutachten detailliert dem Vorhabenträger verpflichtend übertragen und im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt werden. Besonders lärmexponierte Fassaden, Fenster und Balkone der geplanten Gebäude sind der Detailplanung zu entnehmen und entsprechend auszubilden.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen als technische Vorkehrung bspw. die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$) von mindestens 40 dB aufweisen (DIN 4109, Tabelle „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“). Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, mit denen eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Schlafräume sichergestellt wird**.**

Der nach DIN 4109 ermittelte Schalldämmwert bezieht sich allerdings stets auf geschlossene Fenster, für gekippte oder teilgeöffnete Fenster stehen spezielle, wenn auch nicht rechtlich bindende Fenster- und Fassadenkonstruktionen zur Verfügung (sog. Hamburger HafenCity-Fenster). Als TA-Lärm-konform gelten bspw. Doppelfassaden oder Fenster mit vormontierten, feststehenden Prallscheiben, wenn mit ihnen die gleichen Innenraumpegel realisierbar sind, wie bei herkömmlicher Anwendung der TA-Lärm und sie bei bestimmungsgemäßem Gebrauch durch den Nutzer nur in Kippstellung gebracht werden können.

Weiterhin sind Balkone, Loggien und Terrassen als sogenannte Außenwohnbereiche, welche im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) durch passive Schallschutzvorkehrungen, wie z.B. durch Balkonverglasungen vor Lärm zu schützen.

### 4.10 Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen und sonstige Bepflanzungen

Während sich die Bestandssicherung von Bäumen aus den Zielsetzungen der oben festgesetzten Grünfläche herleitet, erzielen Neuanpflanzungen im städtebaulichen Kontext andere Effekte. Infrage kommen hier vorrangig Standorte entlang des Straßenraums und dort auch zur Untergliederung offener Stellplätze. Die

Standorte für Pflanzungen standortgerechter und klimaangepasster Laubbäume sind frei wählbar. Ihre Mindestanzahl ist so gewählt, um fachgerechte Abstände von über 10 m zu gewährleisten.

Hinsichtlich der geplanten Gebäude werden die Pflichten zur Bepflanzung auf die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen ausgedehnt. Beide Maßnahmen haben positive Wirkung auf das Kleinklima, wobei die Dachbegrünung im Wesentlichen als Pufferspeicher für Niederschlagswasser fungiert. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads des Baugrundstücks übernimmt ein „belebtes“ Dach kleineräumige Aufgaben der Wasserwirtschaft. Zudem können sie mit der Herstellung von Photovoltaikanlagen kombiniert werden.

Gemein sind Grünausstattung von Freiflächen und Gebäudeteilen deren stadt- bzw. mikroklimatische Wirkungen, wie sie sich neben Biotopfunktionen in Beschattung, Filterung von Aerosolen oder Luftbefeuchtung manifestieren.

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Die nachstehenden Regelungen sollen insbesondere solche baugestalterischen Absichten der Planung untersetzen, die vom reinen städtebaulichen Planungsrecht lediglich satzungstechnisch erfasst werden (siehe § 74 Abs. 7 LBO).

Hinsichtlich der Dachgestaltung ergibt sich die Notwendigkeit zur Herstellung flachgeneigter Dächer bereits aus der verpflichtenden Realisierung von begrünten Dächern zur Regulierung des Wasserhaushalts. Flachdächer sind wie andere Formen auch, allerdings nur auf dem Weg der Landesbauordnung festsetzbar.

Warenautomaten und dynamische Lichtwerbung sind regelmäßig Ursachen verschiedenartiger Störungen, beeinträchtigen bei sorgloser Installation das Erscheinungsbild von Gebäuden und werden im vorliegenden Fall auch nicht für notwendig erachtet. Für die in einem urbanen Gebiet gewünschten Werbeanlagen sind diese hingegen in den genannten Dimensionen zulässig.

Auch „lebende“, als Hecken gestaltete Einfriedungen erzeugen bei zu hohem Wuchs abschottende Wirkung, welche mit einem Standort gemischter und offener Nutzungen nicht verträglich erscheint. Des Weiteren existieren keine Hinweise auf sicherheitstechnische Bedenken, die eine Einzäunung des Baugrundstücks befürworteten.
Im Bereich von Grundstückszufahrten wird die Höhe der Hecken von 1,20 m deshalb auf 0,70 m reduziert, um die Sichtfelder von Kraftfahrern beim Aus- und Einfahren nicht zu beeinträchtigen („Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs“).

Mit ökologischen Aspekten zusammenhängend gestaltet sich die Ausführung grundstücksinterner Wegeführungen. So befördern möglichst offenporige Flächenversieglung die Versickerung von Niederschlagswasser.

Aufgrund der Innenstadtnähe und der guten Anbindung wird der Stellplatzschlüssel entsprechend der Vorgabe der aktuellen LBO auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Dieser liegt leicht unter dem Stellplatzschlüssel der angrenzenden Stadtviertel und ist ein klares Bekenntnis zu einem nachhaltigen Mobilitätswandel der Stadt Reutlingen.

Am 05. November 2014 hat der Landtag die Novellierung der LBO beschlossen, um neue gesellschaftliche Entwicklungen in das Gesetzeswerk zu integrieren. Das Gesetz ist zum 01. März 2015 in Kraft getreten. Das betrifft auch das Fahrrad als wichtiges Alltagsverkehrsmittel, das in der LBO bisher nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Nun setzt die LBO neben der Anzahl der Autostellplätze auch die Zahl und Qualität von Fahrradparkplätzen beim Neubau von Wohnungen fest. Für die Wohnungen werden diese primär im Untergeschoss und damit leicht erreichbar, wettergeschützt und diebstahlsicher untergebracht.

## 6. Planverwirklichung

### 6.1 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen

werden kann. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden; die Ausarbeitung der Eingriffsregelung entfällt.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete) sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für diesen Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein Bauvorhaben nach Nr. 18, der Anlage 1 zum UVPG, welches mit weniger als 0,4 ha Geltungsbereich die genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) nicht überschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus. Das Planvorhaben steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen im Bezirk.

### 6.2 Bodenordnung

Sämtliche vom Geltungsreich erfassten Grundstück befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Ein Umlegungsverfahren im Sinne von §§ 45 ff. bzw. 80 ff. BauGB ist nicht erforderlich; Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB werden somit nicht ausgelöst.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Vorprägung von stadttechnischen Medien erschlossen. Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen:

- Verkehrliche Erschließung: Mit der Anbindung zur Röntgen- und Dieselstraße ist die öffentlich-rechtliche Erschließung gesichert.

- Elektrizität/ Telekommunikation: Die elektrische Versorgung des Plangebietes erfolgt über Hausanschlüsse aus dem örtlichen Niederspannungsnetz. Zusätzliche Telekommunikationslinien sind nicht erforderlich.

- Wasserversorgung: Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über Hausanschlüsse aus dem vorhandenen Trinkwasserleitungsnetzen innerhalb der öffentlichen Straßen. Es ist sichergestellt, dass eine ausreichende Löschwassermenge (z.B. mind. 800 l/min bei Wohnnutzung) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung steht.

- Schmutz-/ Niederschlagswasserbeseitigung: Häusliches Schmutzwasser und verschmutztes Regenwasser z.B. aus Straßen-, Hof- und Anlieferungsflächen ist in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Da die vorhandenen Kanäle hydraulisch ausgelastet sind, darf sich durch die geplante Bebauung keine Erhöhung der angeschlossenen Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation ergeben, die Einleitmenge ist anhand einer Abwasserbilanz nachzuweisen.
  Das Konzept für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sieht die Ableitung des auf Dach- und Freiflächen (Tiefgarage) anfallenden sowie unbelasteten Regenwassers durch für die Rückhaltung geeignete Anlagen (z.B. Zisternen, Mulden, Rigolen) und dessen verzögerter bzw. gedrosselter Überlauf in den Mühlkanal vor. Dabei handelt es sich um eine erlaubnisfreie Benutzung von Wasser. Es besteht jedoch eine Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde (LRA), da eine (abflusswirksame) Fläche von mehr als 1.200 $m^2$ Fläche befestigt bzw. bebaut wird. Entsprechende Nachweise sind spätestens im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 6.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieser Bauleitplanung entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen und Fachgutachten, welche vom Grundstückserwerber übernommen werden; weitere kommunale Folgeinvestitionen sind nicht zu erwarten.

### 6.5 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca.0,37 ha.

| | |
|---|---|
| Urbanes Gebiet | 3.400 m² |
| Grünflächen (Gewässerrandstreifen) | 306 m² |
| Gesamt | 3.706 m² |

### 6.6 Vertragliche Regelungen

Der Durchführungsvertrag vom …..…… ist Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Röntgenstraße / Dieselstraße“.

## 7. Gutachten

Parallel zur Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden schallschutztechnische Untersuchungen zum Bauvorhaben selbst und im Zusammenhang mit den angrenzenden Sportanlagen sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt. Diese sind den Planunterlagen im Original beigefügt und finden inhaltlich ihren Niederschlag in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Planung. Im Einzelnen wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben sowie Stellungnahme Sportlärm und Schulbetrieb; SoundPLAN vom 25.06.2021 und 27.01.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Pustal Landschaftsökologie vom 20.10.2021

gez.

Dvorak