



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften**  
**„Burkhardt+Weber-Straße 28“**  
**Gemarkung/ Flur Reutlingen**

---

Inhalt:

I. Planungsbericht
--------------------

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 (städtebauliche Aspekte)
9. Gutachten

## I. Planungsbericht

### 1. Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat am 23.02.2021 auf der Grundlage der Gemeinderatsdrucksache 21/027/01 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans „Burkhardt+Weber-Straße 28“, Gemarkung/ Flur Reutlingen beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen.

Ziel ist es mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Neuentwicklung im Sinnes des Trojan-Plans, als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zum 2011 stattgefundenen Wettbewerbs „City Nord“ zu schaffen.

Die „City Nord“ gehört zu den größten Stadtentwicklungspotentialen in Reutlingen. Mit dem Ausbau des geplanten Vorhabens wird die Entwicklung des Stadtquartiers „City Nord“ mit einem weiteren Baustein fortgeführt. Man knüpft damit an die Realisierung bedeutender Neubauten als zukunftsweisende Impulse im Quartier an. Die gegenständliche, direkt am Hauptbahnhof gelegene, gut an den Schienenverkehr angebundene Fläche bietet besondere Chancen für eine großstädtische Entwicklung des Oberzentrums Reutlingen.

Zur Konkretisierung und Entwicklung der gegenwärtigen Flächen des Bebauungsplans „Burkhardt+Weber-Straße 28“ wurde das Areal von einem Investor erworben. Geplant ist den Kopfbau des sich nördlich der Bahnlinie befindenden Güterschuppens durch einen Neubau zu ersetzen. Der Neubau wird bzgl. der Gebäudehöhe die des benachbarten, sich im Bau befindenden Hotels aufnehmen. Gleichzeitig wird bei der Gestaltung jedoch besonderen Wert gelegt, eine Fortführung und Verknüpfung des Gebäudes mit dem Güterschuppen herzustellen. Da mit dem geltenden Planungsrecht das Bauvorhaben nicht genehmigungsfähig ist, ist die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens notwendig. Der Bebauungsplan dient der Sicherung der weiteren positiven Entwicklung der „City Nord“, deren Flächen in zentraler Lage um den Hauptbahnhof hohe Entwicklungspotenziale besitzen.

Die Stadt Reutlingen hat in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger den vorliegenden Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

### 2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,13 ha umfasst die Fläche eines bestehenden Bürogebäudes des ehemaligen Güterschuppens zwischen den Gleisanlagen der DB und der Burkhardt+Weber-Straße.

Im Zuge der Überplanung des Grundstückes erfolgt eine Neuordnung des Flurstücks 584/11 im Grundbuch. Dementsprechend umfasst der Geltungsbereich zukünftig vollständig das Flurstück 584/11. Der angrenzende Güterschuppen wird nach erfolgter Teilung dem Flurstück 584/20 zugeordnet.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Derzeitige Nutzung

##### Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Im Plangebiet befinden sich derzeit hauptsächlich ein zweigeschossiges Bürogebäude angrenzend und zugehörig zum ehemaligen Güterschuppen.

Das Gelände ist weitgehend eben und bis auf einen Grünstreifen zur Straße hin versiegelt.

Die derzeitige Erschließung des Plangebietes erfolgt über die benachbarten Flurstücksteile an der Burkhardt+Weber-Straße. Entlang des Güterschuppens besteht ein Einbahnsystem mit Schrägparkplätzen.

#### Angrenzende Nutzungen:

Für die im Südwesten angrenzende Fläche wurde bereits im Zuge der Entwicklung des Stadtquartiers „City Nord“/ „Zollquartier“ Planrecht geschaffen, um die Realisierung einer Hotelanlage mit Mobilitätshub zu ermöglichen. Auf gegenüberliegender Seite der Burkhardt+Weber-Straße befinden sich die Flächen einer Gärtnerei sowie der Friedhof „Unter den Linden“. Im Südosten verlaufen die Gleisanlagen der DB und nordöstlich befindet sich das zu einem großen Teil zu erhaltende Bestandsgebäude des ehemaligen Güterschuppens, der nicht mehr seiner originären Nutzung dient, sondern durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt wird. Auf gegenüberliegender Seite der Gleisanlagen sind bebaute Gewerbegebietsflächen sowie vereinzelt Wohnen vorhanden. Die umgebende Bebauung ist von heterogenen Gebäudestrukturen geprägt. Sowohl Gebäudehöhen als auch Geschossigkeiten unterscheidet sich.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht und Umgebung

#### Regionalplanung:

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb definiert das Plangebiet im Grenzbereich des zentralörtlichen Versorgungskerns als Fläche für Wohnen und Mischnutzung sowie als Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (VRG). Eine Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben ist demnach gegeben.

#### Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen stellt im Plangebiet einen schmalen Streifen zwischen der „Burkhardt+ Weber-Straße“ und den Gleisanlagen der DB als Mischbaufläche dar. Da die Mischfläche ebenfalls dem Gewerbe dient und die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan stehen, kann die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes als eine Entwicklung gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan angesehen werden.

#### Bebauungspläne im Plangebiet:

Im Plangebiet gibt es bislang kein qualifiziertes Planungsrecht. Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Die einst für den Bahnbetrieb benötigten Flächen waren bis zum Jahr 2018 eisenbahnrechtlich gewidmet, womit die Stadt Reutlingen auf diesen Flächen aufgrund des so genannten Fachplanungsvorbehalts keine Planungshoheit ausüben konnte. Mit Bescheid des Eisenbahnbundesamts vom 15.11.2011 wurde das heutige Flurstück 584/11 von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

#### Angrenzende Bebauungspläne:

Im Südwesten grenzt der kürzlich gefasste und weitgehend als Sondergebiet ausgewiesene Bebauungsplan „Bahnhofsplatz West“ an, welcher eine Hotelanlage mit Mobilitätshub vorsieht.

Eine Übersicht über bestehende Bebauungspläne in der Umgebung wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

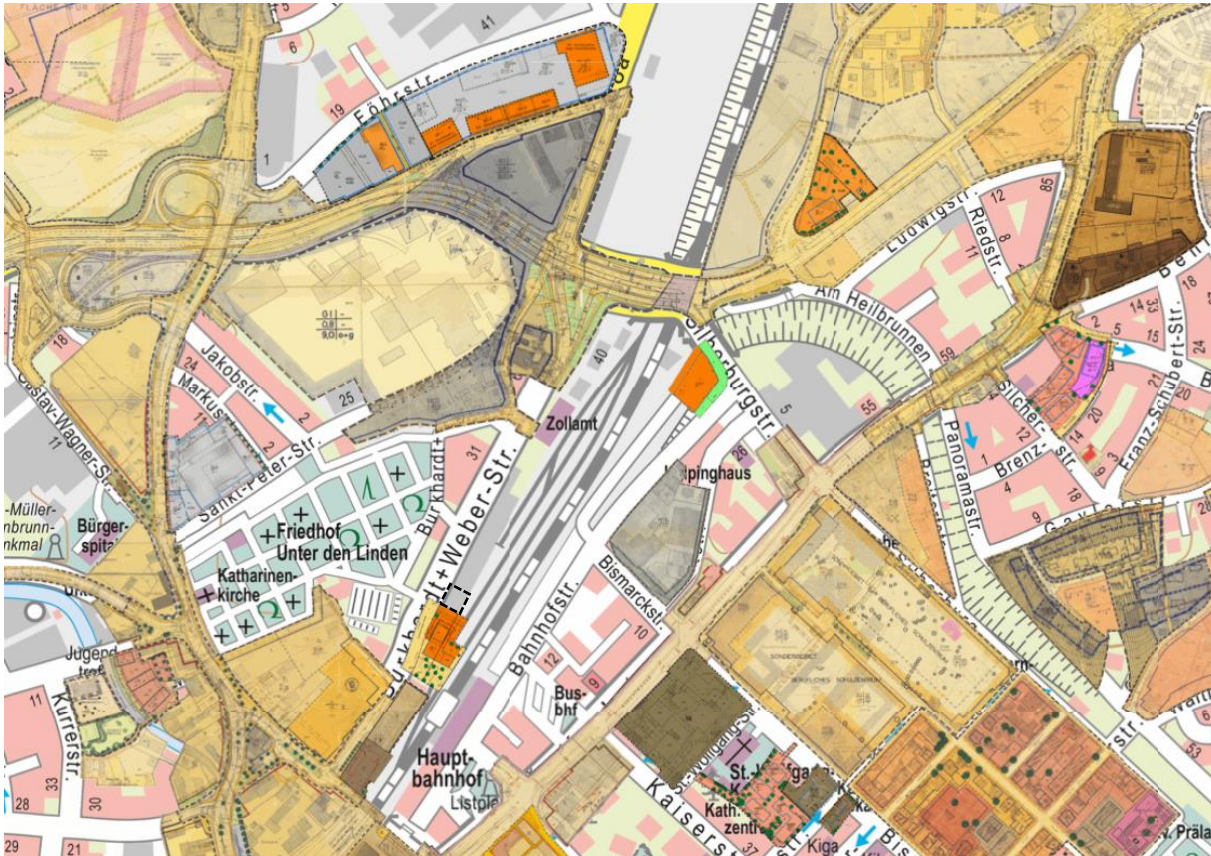


Abb.: Übersicht über die in der Umgebung des Plangebietes bestehenden Bebauungspläne  
(Quelle: <https://www.reutlingen.de/de/Rathaus/Geoportal/Stadtplan/Bauen-und-Wohnen/Bebauungsplaene>)

### 3.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmten Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer minder genutzten Fläche in zentraler Lage und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Der vorliegende Bebauungsplan „Burkhardt+Weber-Straße 28“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.330 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit unterhalb des Schwellenwertes im Sinne des § 19 (2) BauNVO (20.000 m<sup>2</sup>). Eine überschlägige Prüfung, unter der Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf nicht störende Gewerbenutzung beschränkt.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine

Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) BauGB entsprechend. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichermaßen wird im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB verzichtet auf

- die Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB sowie
- dem Monitoring nach § 4c BauGB.

Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im vorliegenden Fall die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB 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 6).

### 3.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht bekannt.

Bei Erdbaumaßnahmen und Erdarbeiten sind die Hinweise im Textteil des Bebauungsplans zu beachten.

### 3.5 Einzelhandel

Laut Märkte- und Zentrenkonzept der Stadt Reutlingen mit Zonierung der Einzelhandelsstruktur vom 31.01.2006 liegt das Plangebiet im Randbereich der Zone 1 (Innenstadt). In dieser Zone wird der Einzelhandel nicht eingeschränkt, um die Magnetfunktion der Innenstadt zu stärken.

### 3.6 Erschütterungen

Die ita Ingenieurgesellschaft mbH hat für das geplante Vorhaben ein Gutachten (Wiesbaden, 15.04.2021) erstellt, zum Schutz vor Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen. Die Erschütterungseinwirkungen wurden gemäß DIN 4150-2 erstellt. Nach der DIN 4150-2 werden Anforderungen und Anhaltswerte genannt, bei deren Einhaltung erwartet werden kann, dass in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden. Die baulichen Anforderungen sind der gutachtlichen Stellungnahme der ita Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.04.2021 zu entnehmen.

### 3.7 Lärm

Von der ita Ingenieurgesellschaft mbH wurde ein Gutachten (Wiesbaden, 15.04.2021) zur Prognose von Schallimmissionen erstellt. Dabei wurden zum einen die Schalleinwirkungen der Umgebung aus Verkehr und Gewerbe auf das Plangebiet und zum anderen die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die umliegenden Gebiete überprüft.

Die Berechnungsergebnisse bzgl. des Verkehrslärms zeigen, dass die Beurteilungspegel den Orientierungswert nach DIN 18005-1 im GE von tags 65 dB (A) einhalten. Das Gutachten bezieht sich vorhabenbezogen auf das geplante Bauobjekt und stellt für den Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren gem. DIN 4109 die maßgeblichen Außenlärmpegel dar. Bezüglich des auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärms werden das Hotel, mit Parkplatz und Vorfahrt, der Media-Markt (Unter den Linden 8) sowie die sonstigen gewerblich genutzten Flächen der Umgebung berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für GE – 65 dB (A) tagsüber im Plangebiet durch die von außen einwirkenden Gewerbegeräusche um 12 dB und mehr unterschritten wird. Folglich erfordern die Gewerbebeeinträchtigungen von außen keine Maßnahmen zur Geräuschkürzung.

Für die Prüfung der Auswirkungen ausgehend von der geplanten Bebauung wurden als Immissionsorte das Hotel (Beurteilung nach GE-Immissionsrichtwerten) und das Bürogebäude Burkhardt+Weber-Straße 28 (Güterschuppen) (Beurteilung nach MK-Richtwerten) berücksichtigt. Die Untersuchung zeigt, dass die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte um mehr als 6 dB unterschreiten und damit das sog. Irrelevanzkriterium der TA Lärm erfüllen. Das Kriterium für kurzzeitig einwirkende Pegelspitzen wird an beiden Immissionsorten eingehalten.

Auf das Gutachten als Anlage des Bebauungsplans wird verwiesen.

## 4. Planungskonzeption

Ziel des Masterplans ausgehend dem Wettbewerb zur „City Nord“ ist es, die heterogenen Stadtgebiete beidseitig der Bahn strukturell und funktional zu einem Citygebiet zu entwickeln, der die Altstadt und die Oststadt strukturell und funktional ergänzt. Für die Gebiete der Nordstadt, gelegen zwischen Echaz, Bahn und der B28 sieht der Masterplan vor, die Gemengelagen morphologisch zu einem urbanen Gesamtorganismus zusammenwachsen zu lassen.

### 4.1 Konzeption und Vorgehensweise

Für die städtebauliche Entwicklung des Bahnareals am ehemaligen Güterschuppen / Zollamt ist der Trojan Plan aus der Mehrfachbeauftragung maßgebend. Dieser sieht den Erhalt des ehemaligen Güterschuppens und eine rahmangebende Neubebauung vor. Die Bahnlinie bildet dabei eine städtebauliche Achse mit mehreren Hochpunkten. Der Vorhabenträger plant, das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs schrittweise auf Grundlage des Trojan-Plans zu entwickeln. Als erster und zweiter Bauabschnitt der Entwicklung der nördlichen Seite der Bahnlinie wurden das Hochhaus „Stuttgarter Tor“ und das dem Plangebiet benachbarte Hotel planungsrechtlich vorbereitet und zum Teil bereits umgesetzt. Im nächsten Schritt (Bauabschnitt 3) soll ein Bauvorhaben neben dem Hotelneubau realisiert werden, für das keine Bahnflächen benötigt werden. Das Vorhaben sieht den Abriss des Kopfbaus des Güterschuppens vor. Der restliche Teil des ehemaligen Güterschuppens, welcher derzeit durch unterschiedliche Gewerbeeinheiten genutzt wird, soll langfristig erhalten bleiben. Bei dem Gebäudeteil, das abgerissen werden soll, handelt es sich um ein zweigeschossiges Bürogebäude des ehemaligen Güterschuppens, welches 1906/07 als eine Gesamtheit mit den Lagerhallen und dem Mittelbau errichtet wurde. Im Jahr 2016 erwarb der Vorhabenträger das Gebäude und vermietete es. Seit Anfang 2020 steht es leer.

Anstelle des Bürogebäudes, soll künftig ein neues markantes Gebäude den Endpunkt bzw. Auftakt des Güterschuppens bilden und gleichzeitig ein Pendant zum geplanten Hotelgebäude darstellen. Als Nutzung ist ein Büro-/ Ärztehaus für Dienstleister mit Platz für ca. 150 Arbeitsplätzen geplant. Die Qualität des Güterschuppens soll erhalten bleiben und in die Gestaltungsplanung des Neubaus integriert werden. Die Bandfassade des Neubaus nimmt die Horizontalität des Güterschuppens auf. Die Fensterfugen des neuen Gebäudes, die in einer Linie zum doppelten Giebeldach des Güterschuppens verlaufen, sollen das Gesamtbild abschließen. Ebenso ist der Rücksprung des Gebäudes im Erdgeschoss auf den Güterschuppen abgestimmt und nimmt zudem die Flucht des Hotelgebäudes auf. Wie auch der Güterschuppen öffnet sich das neue Büro-/ Ärztehaus zu beiden Seiten, wobei jeweils die den Bahngleisen zugewandte Südseite der Gebäude sich besonders zum Aufenthalt eignet. Der Ausbau einer Arkade sowie Sitzstufen entlang dieser Rückseite im Südosten schaffen hier eine Verbindung zwischen den Freibereichen des Güterschuppens, des neuen Büro-/ Ärztehauses sowie dem Hotel mit Mobilitätshub südwestlich angrenzend. Über die Auswahl des Materials soll zusätzlich eine Verwandtschaft zwischen den neu entstehenden Gebäuden des Hotels und des Büro-/ Ärztehauses hergestellt werden.

Auf sieben Geschossen können ca. 5.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche untergebracht werden. Geparkt wird im Untergeschoss und im Erdgeschoss, dort sollen ca. 19 Stellplätze zur Verfügung stehen. Das Grundstück bleibt somit weiterhin fast vollständig versiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet ausschließlich die für das Bauvorhaben benötigte Fläche.

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Art der baulichen Nutzung:

Vorgesehen ist ein qualifiziertes Gewerbegebiet mit Dienstleistungsnutzungen und Büroflächen, die in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und am Bahnhof den Flächenbedarf widerspiegeln. Nutzungen, die eine höhere Verkehrserzeugung hervorrufen (Tankstellen), viel Fläche benötigen (Lagerflächen oder Lagerhallen) oder abwertende Tendenzen erwirken (Vergnügungsstätten, Spielhallen) werden ausgeschlossen. Bordelle sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist, sind ebenfalls ausgeschlossen, da diese nicht der gewünschten Gebietscharakteristik entsprechen.

Eingeschränkt wird das Gewerbegebiet insofern, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Festsetzung wurde getroffen, da dies den im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen aus Büroflächen, Dienstleistungen und Ärzten entspricht und gleichzeitig für die zukünftige Entwicklung des nördlichen Zollbereichs eine größtmögliche Flexibilität entsteht. Der unmittelbar angrenzende Güterschuppen wurde in der Schallimmissionsprognose ita Ingenieurgesellschaft mbH (Wiesbaden, 15.04.2021) als Immissionsort mit Einstufung als Kerngebiet bewertet. Durch die Festsetzung der Mischgebietsverträglichkeit wären somit zukünftig auch schützenswerte Wohnungen zulässig.

Aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit außerhalb der Baugrenzen sind zudem Anlagen für sportliche Zwecke nur zulässig, sofern diese in das Gebäude integriert sind.

Aufgrund der Schallimmissionen insbesondere ausgehend vom Schienenverkehr werden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Siehe hierzu auch Schallimmissionsprognose ita Ingenieurgesellschaft mbH (Wiesbaden, 15.04.2021).

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung begrenzt sich durch die festgesetzte **überbaubare Grundstücksfläche** (Baugrenzen) und die festgesetzte **Grundflächenzahl** (GRZ) in Verbindung mit den Angaben zur Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH ü. NN) und den maximalen Gebäudehöhen (GH max.). Die festgesetzte **maximale Gebäudehöhe** wurde so festgelegt, dass sich das Gebäude an den geplanten Neuentwicklungen südwestlich des Plangebietes orientiert. Das Gebäude kann maximal eine Höhe von 29,5 m erreichen, zudem sind Arkaden Richtung Burkhardt+Weber-Straße und Richtung Bahnlinie im Erdgeschossbereich durch die **überbaubare Grundstücksfläche** festgesetzt. Der Verbindungsteil zwischen Neubau und Güterschuppen vermittelt mit einer Höhe von maximal 5,5 m über Straße zwischen den Gebäudeteilen.

Durch die geplante Überbauung des Grundstücks wird die **Grundflächenzahl (GRZ)** nach § 17 (2) BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Eine möglichst effektive Nutzung der zentral gelegenen Flächen erfordert diese Überschreitung. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche war auch bisher bereits vollständig befestigt und versiegelt.

#### *Hinweis: Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl*

*Auf die Festlegung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung ausreichend über die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen definiert ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen der Geschossflächenzahlen nach § 17 BauNVO bis zu einer GFZ von 4,0 überschritten werden können. Da das Grundstück jedoch von ausreichend Freiflächen umgeben ist (Bahnanlagen, Friedhof, etc.) ist die Verdichtung städtebaulich vertretbar. Zudem werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.*

Um die Nachverdichtung auf dem zur Verfügung stehenden Baugrundstück in der gewünschten Form zulässig zu machen, muss eine **abweichende Bauweise** festgelegt werden, die einen Grenzbau ermöglicht. Möglich ist durch beidseitigen Grenzbau den Grenzabstand entfallen zu lassen oder die Abstandsflächen auf dem benachbarten Grundstück durch Baulast zu sichern. Somit kann die vorgesehene Konzeption, mit beidseitigem Grenzbau Richtung Güterschuppen, der zunächst erhalten und baulich integriert werden soll und einer Baulast in Richtung Hotel, umgesetzt werden. Gleichzeitig ist jedoch auch eine andere städtebauliche Entwicklung nach Norden möglich.

#### 4.3 Erschließung (Verkehr, Parkierung, Ver- und Entsorgung)

Im Zuge der baulichen Entwicklungen entlang der Burkhardt+Weber-Straße und deren verkehrliche Anforderungen, werden die Gegebenheiten optimiert. Der Fahrradweg wird verbreitert und künftig beidseitig angelegt. Die Burkhardt+Weber-Straße ist eine wichtige innerstädtische Radwegeachse und soll im Rahmen des Masterplans Radverkehr weiter gestärkt und aufgewertet werden. Gleichzusetzen mit dem Radverkehr sind ausreichend breite Fußwege beidseitig der Burkhardt+Weber-Straße vorgesehen, um Sicherheits- und Qualitätsaspekte zu optimieren. Die Fußwege binden an die „Unterführung Mitte“ an, welche direkt zum Hauptbahnhof führt.

Die Stärkung des Schienennahverkehrs in der Region soll mit der Regionalstadtbahn Neckar-Alb forciert werden. Mit dem neuen Stadtbuskonzept ist eine Stadtbuslinie auf der Burkhardt+Weber-Straße mit zwei neuen Bushaltestellen im Bereich des Hotels eingerichtet.

Das Plangebiet wird über die Burkhardt+Weber-Straße an das bestehende Straßennetz angebunden. Die derzeitige Erschließungseinfahrt von der Burkhardt+Weber-Straße liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bindet in einer Einbahnregelung die Stellplätze entlang des Güterschuppens an. Diese Erschließung soll weiterhin bestehen bleiben und wird durch ein **Geh- und Fahrrecht** zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Zudem wird eine direkte Zufahrtsmöglichkeit von der Burkhardt+Weber-Straße auf das Baugrundstück im Bebauungsplan vorgesehen. Die Zufahrtsmöglichkeit des 2. Rettungswegs wird vertraglich auf dem Flurstück 584/15 der neuen Hotelanlage, angrenzend entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze gesichert.

#### Parkierung

Die Tiefgarage bietet eine Kapazität für ca. 19 Parkplätze. Zudem sind Parkplätze entlang der Burkhardt+Weber-Straße, von Seiten der privaten Fläche erschlossen, in Form der Längsparkierung vorgesehen.

Für die Zahl der Stellplätze sind die landesrechtlichen Vorgaben (LBO, VwV Stellplätze) zu beachten. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und eine gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann die Anzahl rechtlich notwendiger Stellplätze nach LBO ggf. reduziert werden.

#### Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Plangebiets an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Eine Erschließung für Strom, Wasser, Abwasser und Wärme ist ohne besonderen Aufwand möglich.

Die Entwässerung ist im Mischsystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal in der Burkhardt + Weber-Straße vorzusehen. Die Ableitung von Niederschlagswasser in die vorhandene öffentliche Mischkanalisation muss gedrosselt erfolgen. Im Plangebiet sind für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dezentrale Rückhalteräume zu schaffen.

Im nördlichen Bereich des südlich angrenzenden Flurstücks befindet sich ein großer Abwasserhauptsammler, der quer durch das Grundstück vom Bahnhof Richtung Burkhardt+Weber-Straße verläuft und bei der Neuplanung zwingend zu beachten ist. Das festgesetzte Leitungsrecht dient dem Schutz des Hauptsammlers sowie dessen langfristiger Sicherung und Wartung.

#### 4.4 Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung und Begrünung im Bereich nicht überbauter Grundstücksflächen (Pflanzgebot) dienen insbesondere der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers. Die Pflicht zur Dachbegrünung entfällt nicht bei einer zusätzlichen Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Zum Erhalt der Bestandsbäume an der Burkhardt+Weber-Straße werden im Bereich derer Wurzeltriebe Flächen mit Pflanzgeboten festgelegt. Die Baumstämme befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.



## 5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung in die bestehende Dachlandschaft sind im Plangebiet Flachdächer zulässig. Dies entspricht insbesondere der Dachform der angrenzenden Bebauung und soll auch Maßstab für die Entwicklung des Gebiets City Nord sein.

Aufgrund der Gebäudegestaltung und der Nähe zu den Bahngleisen und Straßen sind sämtliche Werbeanlagen nur in angegebenem Maß und an den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Werbeanlagen sind nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung der Außengestaltung des Gebäudes unterzuordnen 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, damit eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen und Blendungen ausgeschlossen werden kann.

## 6. Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (s. Kapitel 3), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung/ Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt. Die Flächen werden neu geordnet und die vorhandenen Gebäude im Bereich des ehemaligen Bürogebäudes des Güterschuppens ersetzt. Die Innenentwicklung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden.

### Schutzgut 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.

Hinsichtlich der **Lärmauswirkungen** durch den Verkehr wurde vom ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, ein Gutachten zur Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch die Planung sowie auf das Bebauungsplangebiet erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen, so dass keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war bereits durch das ehemalige Bürogebäude des Güterschuppens bebaut, die Versiegelung war durch bisher geltendes Planungsrecht nicht eingeschränkt. Durch die neue Bebauung bleibt der Bereich weiterhin weitgehend versiegelt. Durch ein verändertes Ortsbild ergeben sich dennoch Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Funktion. Daher sind im Bebauungsplan Fassadengestaltungen zum Schutz von Vögeln und Insekten vorgesehen, deren Umsetzungen mit vorgeschriebener ökologischer Baubegleitung umzusetzen und entsprechend nachzuweisen sind. Zudem sind die Dächer zu begrünen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Im Zuge der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Flora und Fauna abzuschätzen. Der Fachbeitrag zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde von Frau Prof. Pustal, Pustal Landschaftsökologie und Planung erstellt („Stuttgarter Tor Quartier, Baubabschnitt 3“ – Verfahren nach 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Anlage zur Begründung des Bebauungsplans, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Prof. Waltraud Pustal, 05.03.2021, Reutlingen). Der Fachbeitrag ist der Anlage zum

Bebauungsplan „Burkhardt+Weber-Straße 28“ zu entnehmen. Die Ergebnisse sind im Folgenden kurz dargestellt (S. 17 des Gutachtens):

*„Im Plangebiet wurden keine Vorkommen oder Hinweise auf streng geschützte Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen.*

*Das Gebiet ist aufgrund der Lage und Lebensraumausstattung von artenschutzrechtlich geringer Relevanz, für streng geschützte Arten bzw. Artengruppen geeignete Lebensraumstrukturen sind kaum bzw. nicht vorhanden.*

*Das Kopfgebäude kann grundsätzlich von einzelnen Fledermäusen als Sommer-Tagesquartier genutzt werden. Daher wird eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich.“*

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

### **Schutzgut Boden und Fläche**

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die Wiedernutzbarmachung der minder genutzten innerstädtischen Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Das Schutzgut Boden wird nicht weiter beschränkt, da die Fläche auch bisher bereits vollständig befestigt und versiegelt war.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem. Um das auftretende Niederschlagswasser zwischen zu speichern und gedrosselt abzuleiten, werden entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Die Fläche des Plangebiets kann aufgrund ihrer Lage gem. Klimaanalysekarte der Stadt Reutlingen vom 30.11.2020 in einen Bereich aus Gewerbe- und Industrie-Klimatopen eingestuft werden. Zudem befindet sich das Gebiet nach der klimatologischen Planungshinweiskarte innerhalb bebauter Gebiete mit geringer bis mittlerer klimatisch-lufthygienischer Belastung, jedoch hoher klimarelevanter Funktion. Das Gebiet liegt im Zusammenhang des Talwindsystems im Bereich eines Kaltluftstroms von Nordost nach Südwest, der jedoch als belastet gilt. Da sich das geplante Büro-/Ärztelhaus in der Fließrichtung des Kaltluftstroms von Nordosten nach Südwesten in direkter Flucht zum benachbarten Hotelgebäude befindet, stellt der Neubau keine anderweitige negative Beeinträchtigung des Kaltluftstroms dar, als es sich aus der bestehenden Situation ergibt.

Bei der geplanten Bebauung wurden stadtklimatologische Aspekte berücksichtigt. Die Bebauung stellt vor allem topographisch eine Veränderung der Situation dar, da die geplante Gebäudehöhe und Kubatur die bisherige Bebauung und die Umgebungsbebauung überragt. Die Neubebauung steht jedoch im Kontext mit dem angrenzenden zu erhaltenden ehemaligen Güterschuppen und der Neuentwicklung des Hotels südwestlich des Plangebietes.

Auswirkungen auf Luft und Klima können u.a. durch die geplante Begrünung der Dächer gemindert werden.

### **Schutzgut Landschaft**

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der ursprünglich bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf unmittelbare Angrenzer des Gebietes.

Insgesamt ist die lokale Veränderung des Ortsbildes positiv zu sehen, da durch die geplante Bebauung minder genutzte Flächen, auch hinsichtlich ihrer zentralen Lage, einer neuen Nutzung zugeführt werden und hierdurch eine Aufwertung erfahren.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **Schutzgebiete**

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete bekannt. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden.

Ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan sind:

- Die Verpflichtung auf Dächern eine Dachbegrünung vorzusehen,
- Pflanzgebotsflächen,

- insektenfreundliche Außenbeleuchtung und
- Fassadengestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zugute.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter erhebliche negative Auswirkungen erwartet werden. Die Auswirkungen bleiben lokal beschränkt.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1 Bodenordnung

Das überplante Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### 7.2 Flächenbilanz

Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1.330 m <sup>2</sup>
(davon überbaubare Grundstücksfläche ca. 940 m <sup>2</sup> )	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1330 m<sup>2</sup></b>

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (städtebauliche Aspekte)

Die Möglichkeit das Gebiet weiterhin für Zwecke der DB zu nutzen, scheidet aufgrund des fehlenden Bedarfs an einer entsprechenden Fläche aus. Zudem ist eine entsprechende Konversion in dieser Lage aus städtebaulichen Gesichtspunkten besonders wertvoll als Funktion innenstadtrelevanter Nutzungen. Eine alternative Planungsmöglichkeit mit einer anderen Nutzung wurde demnach nicht weiterverfolgt. Hinsichtlich der Baustruktur und Verdichtung wurden im Vorfeld im Rahmen der städtebaulichen Studien verschiedene Ansätze untersucht, auf Kap. 4.2 wird verwiesen.

## 9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Burkhardt+Weber-Straße 28“ wurden die im Folgenden aufgelisteten Gutachten erarbeitet. Aus den Gutachten wurden die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen, Hinweise und Begründungen abgeleitet.

- Schallimmissionsprognose, Stuttgarter Tor Quartier, Neubau Burkhardt-Weber-Straße 28, Büro-/Ärztelhaus (3. BA), ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 15.04.2021
- Gutachterliche Stellungnahme Schutz vor Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen, Stuttgarter Tor Quartier, Neubau Burkhardt-Weber-Straße 28, Büro-/Ärztelhaus (3. BA), ita Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 15.04.2021
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse, Bauvorhaben „Stuttgarter Tor Quartier, Bauabschnitt 3“, Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen 05.03.2021
- Ingenieurgeologisches Gutachten für ein Büro- und Ärztelhaus im Stuttgarter Tor Quartier in der Burkhardt+Weber-Straße in 72762 Reutlingen, Geotechnik Südwest, Bietigheim-Bissingen, 29.03.2021

gez.

Dvorak