



## **Begründung zum Bebauungsplan „Tannenberger Straße/Memelstraße“ Gemarkung Reutlingen**

### **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**

Im Jahr 2019 wurde an der Tannenberger Straße eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt. Diese sollte von der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH errichtet werden.

Da nach derzeitigem Stand jedoch keine weiteren Unterkünfte zur Anschlussunterbringung errichtet werden müssen und Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen besteht, soll an dieser Stelle „allgemeines“ Wohnen ermöglicht werden. Dazu schafft dieser Bebauungsplan die erforderliche Genehmigungsgrundlage.

Neben dem Standort der genehmigten Flüchtlingsunterkunft umfasst der Geltungsbereich auch die Lücke zum westlich angrenzenden Bebauungsplan „Tannenberger Straße“. Dadurch kann die geplante Wohnbebauung die bestehende Bebauung fortsetzen und deren Abschluss bilden.

### **2. Lage und Geltungsbereich**

Das 0,4 ha große Plangebiet liegt auf Reutlinger Gemarkung, nördlich der Tannenberger Straße in Höhe der Memelstraße. Es umfasst das Flurstück 7258/1 sowie Teilflächen der Flurstücke 7258, 7261, 7262 und 7275. Die Teilfläche der Tannenberger Straße (Flst. 7275) wurde mit ins Plangebiet einbezogen um deren Übergang zum Plangebiet gestalten zu können.

Es liegt am nördlichen Ortsrand des zur Kernstadt gehörenden Wohngebiets Storlach. Nördlich angrenzend folgt die Grünzäsur zu Orschel-Hagen, in der sich Kleingärten und landwirtschaftlich genutzte Flächen befinden. Die südwestliche Umgebungsbebauung besteht hauptsächlich aus Reihenhaus- und Zeilenbebauung. Direkt südöstlich befinden sich zwei markante Wohnhochhäuser die den Ortsabschluss markieren.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Derzeitige Nutzung

Es handelt sich bisher um einen Außenbereich im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt, im westlichen Teil als Mähwiese mit artenarmem Bestand.

Auf den Flurstücken 7258 und 7258/1 wurde jedoch bereits der Bau einer Flüchtlingsunterkunft auf Grundlage des § 246 Abs. 9 BauGB genehmigt.

#### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan, der hier zurzeit landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4. Planungskonzeption

#### 4.1. Städtebauliches Konzept

Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Innerhalb des Baufensters sind unterschiedliche Wohnformen – vom Einfamilien- bzw. Reihenhaus bis hin zum Geschosswohnungsbau – darstellbar.

Sonstige Nutzungen sind nur in untergeordnetem Umfang (ausnahmsweise) zulässig.

Die Tannenberger Straße wird an dieser Stelle schmaler und der Gehweg endet. Deshalb wird ein schmaler Streifen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen.

#### 4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohnen (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden stark eingeschränkt, da hier Wohnraum geschaffen werden soll. Sonstige Nutzungen sind nur als Ergänzung zulässig, um beispielsweise die Quartiersarbeit zu unterstützen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO, ebenso wie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Dies soll eine effiziente Ausnutzung gewährleisten und damit Außenbereichsflächen schonen. Freiflächen sind durch die Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe genügend vorhanden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein großes Baufenster definiert. So kann das kleine Baugebiet in den Randbereichen gut eingegrünt werden. Die Hälfte der Vorgartenzone darf nicht überbaut werden. Als Überbauung gelten in diesem Zusammenhang sämtliche Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten u.ä. Der Rest muss gärtnerisch angelegt werden. Als Vorgartenzone gilt der Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze bzw. deren Flucht bis zur Grundstücksgrenze.

Vorgesehen ist eine offene Bauweise.

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

Verkehr und Parkierung:

Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Das Gebiet verbindet die Vorteile einer gewachsenen Siedlung am Ortsrand mit einer sehr guten Anbindung an die B 464 bzw. B 27. Für die angrenzenden Straßen gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h.

Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt im Kreuzungsbereich Tannenberger/Rommelsbacher Straße in etwa 400 Metern Entfernung. Dort verkehren die Buslinien 1, 3, 21 und 23 sowie X3.  
Die notwendigen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### Entwässerung:

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert werden, sofern dem keine wasserrechtlichen Vorschriften und wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen und soweit dies machbar ist. Zur Pufferung des anfallenden Regenwassers wird bei Flachdächern eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.  
Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

#### Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Tannenberger Straße bzw. die darin verlegten oder teils noch zu verlegenden Leitungen und den Mischwasserkanal.

#### 4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Entlang der Tannenberger Straße sollen hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden, die den Straßenraum fassen und aufwerten sowie die südlich gelegenen Grundstücke im Sommer beschatten und zu einem besseren Mikroklima beitragen.

Der Ortsrand wird durch eine ökologisch hochwertige Heckenstruktur definiert. Zwischen den Gebäuden sind weitere Laub-/Obstbäume zu pflanzen.

Freiflächen auf Grundstücken sind zu begrünen um eine ökologische Wertigkeit zu erreichen. Wildblumenwiesen führen im Gegensatz zu Rasenflächen zur Stärkung der Biodiversität, zur Verbesserung der Klima- und Ökobilanz sowie zur Minimierung des Pflegeeinsatzes (weniger Mähvorgänge, keine Düngung, keine künstliche Bewässerung).

Sämtliche Dächer sind zu begrünen. Eine Dachneigung wurde nicht festgesetzt, jedoch wird eine maximale Neigung von ca. 20° empfohlen, da dies die Anlage eines Gründachs wesentlich erleichtert. Gründächer mit mehr als 12 cm Schichtstärke gelten bei der Abwassergebührenberechnung als „wenig versiegelte Flächen“. Durch diese Qualität der Begrünung kann ein Abflussbeiwert von min. 0,5 erreicht werden. Der Abflussbeiwert ist der Faktor, der aussagt, wieviel des Niederschlagswassers überhaupt abfließt.

An Fassadenabschnitten ohne Fenster wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, da sich diese positiv auf das Klima auswirkt.

Für die Begrünung wird gebietseigenes, zertifiziertes Saatgut des Herkunftsgebiets 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ empfohlen.

Sorten mit gefüllten Blüten sowie invasive oder potentiell invasive Neophyten-Arten entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014 einschl. Erweiterungen) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) werden aus Artenschutzgründen durch die Pflanzlisten ausgeschlossen.

Bei den Baumarten zählen unter anderem dazu: *Acer rufinerve* (Rotnerviger Ahorn), *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Eleagnus angustifolia* (Schmalblättrige Ölweide), *Fraxinus pennsylvanica* (Pennsylvanische Esche), *Gleditsia triacanthos* (Amerikanische Gleditschie), *Paulownia tomentosa* (Chinesischer Blauglockenbaum), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Quercus rubra* (Rot-Eiche), *Robinia pseudoacacia* (Robinie).

Bei den Sträuchern zählen hierzu z.B. *Buddleja davidii* (Sommerflieder), *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel), *Cotoneaster divaricatus* (Sparrige Zwergmispel), *Cotoneaster horizontalis* (Fächer-Zwergmispel), *Fallopia bohemica* (Bastard-Staudenknöterich), *Fallopia japonica* (Japan-Staudenknöterich), *Fallopia sachalinensis* (Sachalin-Staudenknöterich), *Lonicera henryi* (Henrys Geißblatt), *Lonicera tatarica* (Tataren-Heckenkirsche), *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie), *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Rhododendron ponticum* (Pontischer Rhododendron), *Rosa rugosa* (Kartoffel-Rose), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Symphoricarpos albus* (Gewöhnliche Schneebeere), *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder), *Viburnum rhytidophyllum* (Lederblattschneeball).

(Neophyten-Arten sind Pflanzenarten, die durch den Einfluss des Menschen nach der Entdeckung Amerikas im Jahr 1492 in Gebiete eingebracht wurden, in denen sie ursprünglich nicht vorkamen. Invasive und potentiell invasive Arten sind Arten, die sich stark ausbreiten und unerwünschte Auswirkungen auf die heimischen Biotope und Arten verursachen. Manche bergen Gesundheitsgefahren für Mensch und Tier oder verursachen wirtschaftlichen Schaden.)

## 5. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden keine erlassen.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Verfahren

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

Die Fläche des Plangebiets umfasst 4.004 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> für eine Vorprüfung nach § 13 b 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 b BauGB aufgestellt werden. Auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht kann verzichtet werden.

### 6.2 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13b BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe als zulässig (§ 13b i.V.m. 13a Abs. 2 Ziff. 4) und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 6.3 Umweltbelange

Unabhängig davon sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung.

Bei den Flurstücken handelt es sich grundsätzlich um Außenbereichsflächen. Allerdings wurde im östlichen Teil des Plangebiets bereits eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt. Dadurch ist an dieser Stelle der Außenbereich bereits aufgegeben worden. Die restliche Fläche (auf der maximal z.B. zwei Mehrfamilienhäuser Platz finden können) verbindet diesen Bauplatz mit dem bestehenden Wohngebiet. Somit wird nur direkt an die Siedlung und die Erschließungsstraße angrenzender Außenbereich in Anspruch genommen und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen.

Das Landschaftsbild soll durch Baumfestsetzungen und eine Ortsrandeingrünung verbessert werden.

Durch Pflanzgebote und Dachbegrünungsfestsetzungen wird hier in Zukunft eine gegenüber dem Acker abwechslungsreichere Fauna vorherrschen als derzeit. Dies erhöht die ökologische Vielfalt im Gebiet.

Niederschlagswasser soll soweit möglich versickert oder gedrosselt abgeleitet werden. Die vorgesehene Dachbegrünung für sämtliche Dächer soll dazu beitragen. Um das Oberflächenwasser zu reduzieren, werden Bodenversiegelungen auf das unvermeidliche Maß beschränkt.

Die in diesem Bereich nur leichte Schädigung von Flechten lässt auf eine geringe Luftbelastung schließen. Die Vorbelastung durch Immissionen entspricht einem gewöhnlichen, bebauten Innenbereich. Es sind keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Luft zu erwarten. Dasselbe gilt für das Schutzgut Klima. Dies kann insbesondere durch eine intensive Eingrünung erreicht werden. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden getroffen.

### 6.4 Artenschutz

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Zur Untersuchung der Betroffenheit geschützter Arten wurde vom Büro Biallas, Lichtenstein, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Zu streng geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung wird darin ausgeführt:

„Eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für streng geschützte Arten der FFH-Richtlinie sowie für europäische Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Weitere Untersuchungen sind aus fachgutachterlicher Sicht nicht erforderlich.“

Die Habitatpotenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis:

„Von den in Baden-Württemberg vorkommenden streng geschützten Arten kann im Bereich der geplanten Maßnahme ein Vorkommen der meisten Arten ausgeschlossen werden.“

Fazit:

„Das geplante Baugebiet führt in geringem Umfang zur Beseitigung von Lebensstätten (Acker, Mähwiese). Eine Beeinträchtigung der Populationen der betroffenen Arten auf lokaler Ebene ist jedoch unwahrscheinlich.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen und des Populationsbezuges ist durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht mit Beeinträchtigungen der vorkommenden Arten durch ‚absichtliches Töten‘ oder Störungen während der Bauphase zu rechnen. ... Von einer Gefährdung der Populationen durch die Realisierung des Bauvorhabens ist nach aktuellem Stand der Untersuchungen jedoch nicht auszugehen.

Aufgrund des Standortpotenzials und der Aussage der Unteren Naturschutzbehörde wird eine vertiefende Untersuchung des Vorkommens der Dicken Trespe (*Bromus grossus*)“ durchgeführt.

Es ist zu beachten, dass eine artenschutzrechtliche (Vor-)Prüfung immer nur eine Momentaufnahme darstellt und sich die Situation vor Ort in ein paar Jahren verändert haben kann.

#### 6.4.1 Licht

Gemäß § 21 (1) Naturschutzgesetz sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Durch insektenfreundliche und gerichtete Beleuchtung soll eine Störwirkung durch künstliches Licht vermieden werden. Deshalb ist im Außenbereich die Verwendung insektenfreundlicher Lampen vorzusehen (warmweiße LED mit geringer Anlockwirkung).

Eine nächtliche Dauer-Beleuchtung der Zufahrten und Hofflächen ohne schwerwiegende Gründe wird ausgeschlossen. Bewegungsmelder müssen so eingestellt sein, dass sie nur durch Menschen oder Fahrzeuge ausgelöst werden. Diese Maßnahmen dienen insbesondere der Verringerung der Lichtverschmutzung bzw. der optischen Störungen insbesondere für die Insektenfauna.

#### 6.4.2 Vogelschlag

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Habitatstrukturen und der Ortsrandlagen werden Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag im Bebauungsplan festgesetzt. Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen ausgeschlossen. Die sog. UV-Methode und Greifvogelsilhouetten gelten als nicht ausreichend wirksam. Geeignet sind beispielsweise Gläser mit einem möglichst geringen Außenreflektionsgrad, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelegte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Ansonsten muss die Verglasung durch das Anbringen von geeigneten Mustern auf dem Glas gesichert werden:

- Vertikale Linien: min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand
- Horizontale Linien: min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm bei max. 5 cm
- Punktraster: min. 25 % Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø

#### 6.4.3 Kleintierdurchlässe

Durch „offene“ Einfriedungen bzw. entsprechend große Durchlässe sollen Barrieren insbesondere für Kleintiere und Insekten vermieden werden. Auch mögliche Fallenwirkungen für Kleintiere sollen vermieden bzw. entschärft werden. So sind bei Abflüssen, Gullys, Lichtschächten und ähnlichen Bauteilen engmaschige Gitterweiten vorzusehen (bei Metallelementen mit Durchbrüchen muss die Maschenweite unter 2cm liegen, bei Abdeckgittern von Licht- und Lüftungsschächte max. 0,5 cm).

Die Maßnahmen sind bei der Erschließung des Baugebiets und der Gestaltung von Außenanlagen zu beachten und zu dokumentieren und der Stadt Reutlingen nachzuweisen.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich im Besitz der Stadt Reutlingen. Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 7.2. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	3.606 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	398 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>4.004 m<sup>2</sup></b>

Das Plangebiet umfasst damit eine Gesamtfläche von ziemlich genau 0,4 ha.

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Dadurch, dass hier bereits eine Flüchtlingsunterkunft genehmigt wurde und es sich nicht um ökologisch hochwertige Lebensräume handelt, wiegt die Inanspruchnahme des Außenbereichs weniger schwer. Da die Tannenberger Straße an dieser Stelle zukünftig beidseitig mit Wohnbebauung eingefasst sein wird, wird die Infrastruktur in Zukunft effizienter genutzt. Für eine gewerbliche Nutzung eignet sich die Fläche nicht.

## 9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Tannenberger Straße/Memelstraße“ wurde folgendes Gutachten erarbeitet:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Biallas, Lichtenstein, 2021

Dvorak