

**Bebauungsplan „Reutlinger Straße / In Scherrengärten / Kurze Straße“,
Gemarkung Reutlingen/Flur Sondelfingen**

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

Frühzeitige Beteiligung vom 12.08.2019 bis 20.09.2019

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 18.09.2019</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Die Planung wird begrüßt. Da zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung noch keine substanziellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt und notwendige Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der Umwelt werden im Verfahren durch folgende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt.</p> <p>Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der überbaubaren Fläche • Begrünung der Vorgartenzone • Wasserdurchlässige Bodenbeläge • Baumpflanzung pro angefangen 200 m² Grundstücksfläche. • Dachbegrünung von Flach- und Pultdächer <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung Insektenfreundlicher Außenbeleuchtung • Vermeidung von Vogelschlag • Merkblatt zum Artenschutz bei Bauvorhaben.

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass aufgrund von § 44 BNatSchG im Rahmen der Bauleitplanung auch Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgeschrieben sind. Dies gilt auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert werden. Darauf sollte im weiteren Verfahren noch eingegangen werden.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass im überplanten Gebiet in erster Linie Spielhallen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden sollen und eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgelegt wird, dürften artenschutzrechtliche Belange gegenwärtig keine nennenswerte Rolle spielen, solange weder Gebäudeabbrüche oder -sanierungen noch Gehölzrodungen in größerem Umfang vorgesehen sind.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Das Plangebiet liegt im Verkehrslärm-Einwirkungsbereich der Durchgangsstraße „Reutlinger Straße“ und ist somit Lärmimmissionen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Nach den Angaben in der Gemeinderats-Drucksache Nr.: 19/079/01 vom 21.06.2019 werden für das vorliegende Plangebiet teilweise Festsetzungen vom Bebauungsplan „Reutlinger Straße“, rechtsverbindlich ab dem 11.05.1969, übernommen. Es ist der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht bekannt, ob in diesem „Ursprungs“-Bebauungsplan Regelungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen getroffen worden sind.</p> <p>Das Beiblatt zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) enthält schalltechnische Orientierungswerte zur angemessenen Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Für allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO betragen diese für Verkehrslärm tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) 45 dB(A). Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte ist wünschenswert.</p>	<p>Es handelt sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet. Durch den neuen Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht, sondern das bestehende Maß bewahrt und teilweise reduziert (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Vorgartenzone). Durch den Bebauungsplan werden somit keine artenschutzrechtlichen Belange berührt.</p> <p>➔ Vergleich 6. Umweltbelange der Begründung.</p> <p>Es wurde ein Verkehrslärmgutachten erstellt und unter die Empfehlung unter den §§ 1.4 Stellung der baulichen Anlage und 1.8 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes eingearbeitet. Die Festsetzungen sehen folgende Maßnahmen vor:</p> <p>Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Drei Maßnahmen sind dazu vorzusehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Stellung der baulichen Anlagen soll ein möglichst durchgehender Lärmschutzriegel entstehen. 2. Durch die Grundrissgestaltung werden lärm sensible Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite angebracht. 3. Ist dies nicht möglich oder sind die Lärmwerte dennoch zu hoch, sind Schallschutzfenster

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>schenenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Lärmschutz zu erfüllen.</p> <p>In Anhang A der DIN 18005 sind Diagramme aufgeführt, mit deren Hilfe sich die vom Verkehr erzeugten Beurteilungspegel in Abhängigkeit von der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke und des Abstandes vom Verkehrsweg abgeschätzt werden können. Die Anwendung dieser Diagramme auf das vorliegende Planverfahren lässt auf eine Überschreitung der Orientierungswerte schließen. Da die Diagramme mit der Verwendung von standardisierten Variablen berechnet worden sind und somit lediglich eine Abschätzung der konkreten Verhältnisse vor Ort darstellen, empfiehlt die Untere Immissionsschutzbehörde, das genaue Ausmaß der Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln und erforderlichenfalls hinreichend konkrete lärmschützende Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB verbindlich festzusetzen (z. B. Lärmschutzwand bzw. -wall, geeignete Grundrissorientierung, Einbau von ausreichend bemessenen Schallschutzfenstern). Die Festsetzungen wären dann für den Fall eines Neubaus bzw. baugenehmigungspflichtiger Änderungen zu berücksichtigen.</p>	<p>und eine Lüftungsanlage zu installieren.</p>
<p>2. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 02.09.2019</p> <p>Stellungnahme Durch die vorgelegte Planung sind vom Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange zu vertretende geowissenschaftliche Belange nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3. FairNetz GmbH Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 07.08.2019</p> <p>Da es sich um eine Nutzungsänderung vom 07.08.2019 handelt, bestehen seitens der FairNetz GmbH gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>4. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 14.08.2019</p> <p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>B. <u>Bürger</u></p> <p>-keine Einwendungen-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>