Bebauungsplan Riedwiesen, Gemarkung Bronnweiler

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

Frühzeitige Beteiligung vom 29.02.2016 bis 01.04.2016 und erneute frühzeitige Beteiligung vom 19.02.2018 bis 23.03.2018

Vorbemerkung: Sämtliche Stellungnahmen fußen auf dem unvollständigen Planungsstand von 2016/18. Sofern nicht gesondert kommentiert, gelten die Belange nunmehr als berücksichtigt und wurden, wie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach Abwägung in den vorliegenden Entwurf übernommen. Basis hierfür sind die zahlreichen Fachgutachten (z.B. Technische Berichte, LIKWID) sowie die naturschutzfachlichen Begleitpläne (GOP) inkl. Umweltprüfung zur Planung. Insbesondere fanden bzgl. Überflutungsrisiko und Abwasserbehandlung bzw. -bewirtschaftung verschiedene Abstimmungen zwischen SER und Amt 61 bzw. auch LRA statt. Zudem kommt das Plangebiet als Standort für die Feuerwehr nicht mehr infrage. Der Kindergarten in Bronnweiler wird ausgebaut, so dass insgesamt 3 Gruppen mit insgesamt 66 Kinder Platz finden.

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. Behörden/ TÖB</p> <p>1.1 <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Technik Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Straße 2 – 4 78166 Donaueschingen v. 03.06.2016</p> <p>1.2 v. 14.02.2018</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach Bekanntwerden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich</p> <p>2.1 <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 14.03.2016</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Riedwiesen“ befinden sich keine Versorgungsleitungen der FairNetz GmbH, die zu beachten sind. Eine Versorgung mit Gas und Wasser ist ab „Im Wiesaztal“ gut möglich. Wir weisen darauf hin, dass sich eine Wasserversorgung der Wiesaz-Gruppe im o.g. Bebauungsplan befindet. Bei Fragen zu Gas-, Wasser- und Stromnetzanschluss hilft das Netzanschlusssteam der FairNetz GmbH unter Tel.: 07121 582-3900 gerne weiter.</p>	<p>Hinweise wurden in die Planung übernommen</p> <p>Hinweise wurden in die Planung übernommen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>2.2 v. 17.01.2018 2.3 v. 01.03.2018</p> <p>Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 17.01.2018 wurde an das Amt für Stadtentwicklung und Vermessung weitergeleitet und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit. Für die stromseitige Erschließung ist die Erstellung einer Umspannstation erforderlich. Im beigefügten skizzierten Plan sind 2 bevorzugte Standorte markiert. Wir bitten um Berücksichtigung des erforderlichen Platzbedarfs. Im Zuge der Stromerschließung des Neubaugebietes Bronnweiler – Riedwiesen, beabsichtigt die FairNetz GmbH derzeit entsprechende Leerrohrinfrastrukturen für eine Glasfaserversorgung mit zu verlegen. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen einzubeziehen. Ihr Ansprechpartner ist Herr Blümel, Tel.: 07121 582-3753.</p>	<p>Fläche für Umspannstation ist Bestandteil der aktualisierten Planung</p>
<p>3.1 <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 21.03.2016</p> <p>Die Plankonzeption sieht die Schaffung eines Wohngebiets im Osten, im Anschluss an die bestehende Siedlung, und die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen vor. Regionalplanerische Festlegungen werden durch die Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellter Wohn- und Gewerbebauflächen nicht berührt. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken.</p>	
<p>3.2 v. 08.03.2018</p> <p>Mit Schreiben vom 21.03.2016 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht. Die Plankonzeption sieht die Schaffung eines Wohngebiets im Osten im Anschluss an die bestehende Siedlung und die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Westen vor. Einwohner pro Hektar. Für Reutlingen sieht der Regionalplan im Durchschnitt eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern pro Hektar vor. Der nun mit den Unterlagen übersendete städtebauliche Entwurf (Variante 1) ermöglicht nach unserer Einschätzung ca. 48 Wohneinheiten und somit eine Bruttowohndichte von ca. 78. Am bisherigen Ortsrand von Bronnweiler östlich des Plangebiets befinden sich drei viergeschossige Wohnbauten. Wir regen an zu prüfen, ob die Zahl der Vollgeschosse für die beiden Mehrfamilienhäuser im Norden des Gebiets ebenfalls vier betragen kann. Regionalplanerische Festlegungen in der Raumnutzungskarte werden durch die Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellter Wohn- und Gewerbebauflächen nicht berührt. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und um Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Die mit der Planung realisierbare Einwohnerzahl wahrt die Ausgewogenheit zwischen städtebaulicher Dichte und ländlichem Charakter des Bezirks.</p> <p>Der Anregung wird u.a. mit der Zulässigkeit von Staffelgeschossen gefolgt.</p>
<p>4.1 <u>Landratsamt Reutlingen</u> Postfach 21 43 72711 Reutlingen. v. 01.04.2016</p> <p>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</p> <p>Gegen die Entwicklung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen werden aus bauplanungsrechtlicher Sicht und davon ausgehend, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt werden, keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planungen, in dem noch keine de-</p>	<p>siehe Vorbemerkung: Sämtliche Stellungnahmen des LRA fußen auf dem unvollständigen Planungsstand von 2016/18. Sofern</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>taillierten planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann das Kreisbauamt zu städtebaulichen und planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung nehmen.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Örtliche Situation</u> Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets werden weitgehend als Grünland genutzt. Im südlichen Bereich befinden sich entlang der aufgelassenen Bahntrasse ehemalige Streuobstwiesen, die teilweise der natürlichen Sukzession unterliegen. Ihr Baumbestand ist vollständig überaltert, mit hohem Totholzanteil und Baumhöhlen. Die betroffenen Obstbäume sind als Biotop-bäume zu bewerten. Das unmittelbar an die ehemaligen Streuobstwiesen angrenzende Feldgehölz ist als Biotop Nr. 175204156571 nach § 30 BNatSchG in § 33 NatSchG geschützt. Ein Teil dieses geschützten Biotops befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Angesichts der beschriebenen Situation sind alle im südlichen Bereich liegenden Flächen für den Artenschutz von Bedeutung. Aufgrund von § 44 BNatSchG sind im Rahmen der Bauleitplanung Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Belangen vorgeschrieben. Es muss deshalb im weiteren Verfahren abgeklärt werden, ob besonders und streng geschützte Arten durch die Umsetzung der Planung betroffen sein können und inwieweit artenschutzrechtliche Anforderungen im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt sind. Die Betroffenheit einzelner geschützter Tierarten kann in diesem Planungsverfahren sinnvollerweise nur festgestellt werden, wenn die Auswirkungen des Bebauungsplans auch auf das Umfeld abgeprüft werden. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung als erster vorgezogener Schritt ist in diesem Fall nicht zielführend. Vielmehr ist es aufgrund der möglichen Wechselwirkungen zwischen dem Planungsraum und seinem Umfeld sachgerecht, die tatsächliche Betroffenheit von Tieren besonders und streng geschützter Arten im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln. Es wird erwartet, dass in der Planung nach Lösungen gesucht wird, welche die langfristige Erhaltung des geschützten Biotops ermöglichen und seine Funktionsfähigkeit als Lebensraum sicherstellen.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Die Belange der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes sowie Vorgaben zum Gewässerausbau und zu Gewässerbenutzungen sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt im Speziellen folgende Regelung: § 29 WG: In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Innenbereich 5 m, im Außenbereich 10 m gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Am westlichen Rand des Planungsgebiets, an der Grenze zu Gomaringen, verläuft ein kleines Seitengewässer der Wiesaz mit einem Einzugsgebiet von circa 30 ha. Parallel zu diesem Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite festzuschreiben. Der Gewässerkorridor ist für einen schadlosen Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Einzugsgebiet freizuhalten. Es bietet sich an, die naturnahe Entwicklung des Gewässers als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushalts in die Gesamtplanung einzubeziehen.</p>	<p>nicht gesondert kommentiert, gelten die Belange nunmehr als berücksichtigt und wurden, wie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach Abwägung in den vorliegenden Entwurf übernommen. Basis hierfür sind die zahlreichen Fachgutachten sowie die naturschutzfachlichen Begleitpläne inkl. Umweltprüfung zur Planung. Darüber hinaus wurden Bahndamm und tlw. ihm vorgelagerte Flurstück dem Geltungsbereich entnommen, um hochwertigere Bereiche vor Eingriffen zu bewahren. Manche Einwände werden damit obsolet.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen wäre im Fall der ehemals heranreichenden baulichen Nutzung erforderlich, nicht beim nunmehr verfolgtem Konzept einer begrüneten Retentionsmulde.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Belange des Bodenschutzes</p> <p><u>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Nach § 2 des Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (LBodSchAG) ist bei Planung und Ausführung von Bauvorhaben der sparsame, schonende und haushälterische Umgang mit Boden zu berücksichtigen. Weiter wird ausgeführt, dass bei vorgesehener Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen daher insbesondere zu prüfen ist, ob die Flächeninanspruchnahme des Projekts bedarfsgerecht ist und ob eine Realisierung des Projekts mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme, eine Wiedernutzung beispielsweise von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen, eine Nutzung von Baulücken oder eine Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden möglich ist.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Die Bodenfunktionenkarte des Geologischen Landesamts weist für den Bereich des Bebauungsplans die Bodenform Kolluvium aus Abschwemmassen aus; diese weist mittlere bis hohe Funktionserfüllungen auf, v.a. für die Funktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“. Über die o.g. Forderungen des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchAG) hinaus ist dann im Rahmen der Umweltprüfung/ Umweltbericht darzustellen, wie Eingriffe in den Boden und Funktionsverluste bzw. -beeinträchtigungen zunächst minimiert und soweit möglich kompensiert werden sollen.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p><u>Allgemeines</u> Da detaillierte Festsetzungen erst im weiteren Verfahren erarbeitet werden, kann die Untere Immissionsschutzbehörde derzeit noch keine verbindliche Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Planung abgeben. Grundsätzlich sind nach der Planungsvorschrift des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p><u>Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte</u> <i>Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung:</i> Nach den Ausführungen in der Begründung zum Beschlussvorschlag (Drucksache 15/063/07 vom 22.12.2015) soll das Plangebiet überwiegend für Wohnnutzung, aber auch für gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Die Untere Immissionsschutzbehörde stimmt mit der Plangeberin überein, dass hierbei im weiteren Verfahren die Nutzungsverträglichkeit planerisch zu behandeln sein wird.</p> <p><i>Verkehrslärmeinwirkungen:</i> Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straße Im Wiesaztal/L 230. Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte im weiteren Verfahren eine Aussage darüber getroffen werden, ob durch den Verkehrslärm die in der für die städtebauliche Planung maßgeblichen DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) festgelegten Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen eingehalten werden können. Erforderlichenfalls sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen hinreichend konkret festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> <p><i>Lärmeinwirkungen durch andere Anlagen:</i> Nördlich des Plangebietes, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich die Sportanlage Bronnweiler. Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde sollte im weiteren Verfahren eine Aussage darüber getroffen werden, ob durch den Betrieb der Anlage im Plangebiet schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 3 Abs. 1 des</p>	<p>Es wurde eine schalltechnische Untersuchung (Gewerbe und Verkehr) durch das Büro SoundPLAN erstellt. Dort wurden festgestellt, dass im WA-Bereich ein Beurteilungspegel nachts über 53 dB(A) und 63 dB(A) tags auftritt. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschritten. Die Ausweisung eines WA ist vertretbar, da u.a. passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben werden.</p> <p>Der Sportverein TV liegt direkt gegenüber von einem bestehenden Wohngebiet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verursacht werden könnten. Erforderlichenfalls sind ausreichende Schallschutzmaßnahmen hinreichend konkret festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).</p> <p>Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Nach Ansicht der für diesen Belang gleichfalls zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde sollte die klimatische Funktion des derzeit noch unbebauten Plangebietes im weiteren Verfahren ermittelt und erforderlichenfalls berücksichtigt werden.</p> <p>Stellungnahme aus Sicht der Nahverkehrsplanung</p> <p>Wie in der Beschlussvorlage aufgeführt, ist die ÖPNV-Anbindung durch bereits vorhandene Bushaltestellen gegeben.</p> <p>Die RSV Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH bittet zu beachten, dass grundsätzlich nicht in die Wiesatzalstraße/ L 230 eingegriffen werden sollte, da die Straße erst vor kurzem mit neuem Belag versehen wurde. Sollte jedoch eine Bebauungsmaßnahme in die Wiesatzalstraße/ L 230 notwendig sein, so sollen diese Maßnahmen in den Schulferien durchgeführt werden. Neben einer großen Anzahl von Schülern, die sich auf der Wiesatzalstraße/ L 230 aufhalten, herrscht ebenfalls auf dieser Straße ein hohes Verkehrsaufkommen von Linien-/ Stadtbussen, Pkw und Radfahrern. Nur bei dringendem Bedarf wäre eine halbseitige Sperrung möglich.</p> <p>Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes</p> <p>Das Kreis-Straßenbauamt verweist auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast) vom 23.03.2016 und schließt sich dieser Stellungnahme an.</p> <p>Stellungnahme aus Sicht der Jugendhilfeplanung</p> <p><u>Fachbereich Tagesbetreuung v. 21.03.2018</u> Der Fachbereich Tagesbetreuung weist darauf hin, folgende Angebote für Kinder und Jugendliche gemäß § 24 SGB VIII vorzuhalten bzw. zu ermöglichen:</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Die Stadt Reutlingen beabsichtigt in Bronnweiler, das Gebiet Riedwiesen mit einem Gewerbe- und anschließenden Wohngebiet zu überplanen. Hierfür wurden zwei Planvarianten zur erneuten frühzeitigen Beteiligung vorgelegt, wobei sich in den Varianten lediglich die Ausgestaltung des Wohngebietes unterscheidet.</p> <p>Aus planungsrechtlichen Gesichtspunkten kann zum derzeitigen Planungsstand, in dem noch keine detaillierten Festsetzungen getroffen wurden, noch keine dezidierte Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p><u>Städtebauliche Gesichtspunkte</u></p> <p><i>Variante 1:</i> In Variante 1 werden im nördlichen Bereich zwei mehrstöckige Mehrfamilienhäuser errichtet, an denen südlich eine Reihenhausbauung anschließt. Die Gebäude sind kreisförmig angeordnet, wodurch eine Art Innenhof entsteht. Die Möglichkeit der Schaffung einer hohen Wohnumfeldqualität ist dadurch gegeben. Dies wird durch die Errichtung eines zentralen Spielplatzes noch gefördert. Im südlichen Bereich endet das Gebiet mit Einfamilien-/Kettenhäusern. Durch die Lage entsteht hier eine Art separater Bereich.</p> <p><i>Variante 2:</i> Die Variante 2 besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich sowie freistehenden Einfamilienhäusern im restlichen Plangebiet. Ein zentraler öffentlicher Platz ist nicht angedacht.</p>	<p>die Vorgaben der 18. BImSchV eingehalten werden und das geplante Wohngebiet nicht beeinträchtigt wird. Im Zuge der Schallschutzmaßnahmen aus den Verkehrslärmeinwirkungen werden die neuen Gebäude nach Norden hin mit passiven Schallschutzmaßnahmen ausgestattet.</p> <p>wird zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p><i>Beurteilung der Varianten:</i> Der Wunsch der Stadt Reutlingen ist es, laut der Beschlussvorlage vom 30.01.2018, ein „lebendiges Quartier mit dörflichem Charakter“ zu entwickeln. Beide vorliegenden Varianten weisen in den Wohngebieten ein hohes Maß an Grünflächen auf. Ebenfalls wird in beiden Varianten der ruhende Verkehr in Tiefgaragen geregelt, was in beiden Fällen zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität führen kann. Durch die Gestaltung eines öffentlichen Platzes, der als zentraler Treffpunkt des Quartiers dienen kann, wird aus Sicht des Kreisbauamtes das Ziel des lebendigen Quartiers in Variante 1 eher erfüllt, als in Variante 2. Variante 1 wird daher bevorzugt.</p> <p>Eine Miteinbeziehung des sozialen Wohnungsbaus auf 30 % wird vonseiten des Kreisbauamtes sehr begrüßt. Somit besteht die Chance, bezahlbaren Wohnraum für Menschen aus niedrigen Einkommensschichten zu realisieren. Zur weiteren Durchgrünung und insbesondere aus ökologischen und klimatischen Gesichtspunkten wäre es wünschenswert, die Gebäude als Flachdachbauten mit extensiver bzw. intensiver Dachbegrünung auszugestalten. An geeigneten Standorten sollte alternativ über die Nutzung von solarer Energie diskutiert werden.</p> <p>Laut der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird durch die Planung in ein für den Artenschutz sensiblen Bereich eingegriffen. Daher wäre es zu begrüßen, die zu versiegelnde Fläche auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die Gehölze und Ansaaten sollten aus gebietsheimischem Anbau bestehen. Zudem sollte nicht alleine nur auf Einzelbaumpflanzungen, sondern auch – wo möglich – auf Heckenstrukturen zurückgegriffen werden.</p> <p><i>Gewerbegebiet</i> Im Wohngebiet wurde in beiden Planvarianten auf eine hohe Durchgrünung geachtet. So wurde der ruhende Verkehr größtenteils in Tiefgaragen untergebracht. Im Gewerbegebiet hingegen entfällt ein großer Anteil der verfügbaren Fläche auf die Bereitstellung von Parkplätzen. Aus Sicht des Kreisbauamtes sollte auch im Gewerbegebiet auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dadurch auf eine hohe Durchgrünung geachtet werden. Die Regelung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen oder Parkhäusern sollte angedacht werden. Zudem wäre auch hier die Planung von Dachbegrünungen und/oder Anlagen zur solaren Energiegewinnung wünschenswert.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Es wurden bislang noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, zu denen aus naturschutzrechtlicher Sicht eine dezidierte Stellungnahme möglich wäre.</p> <p><u>Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung</u> Im weiteren Verfahren ist neben einer umfassenden Umweltprüfung auch eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanz zu erstellen. Hierbei ist auch auf die Betroffenheit des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 175204156571 (Feldgehölz ‚Oberer Rain‘ W Bronnweiler) näher einzugehen. Eingriffe in dieses Biotop sind vorrangig zu vermeiden. Für unvermeidbare erhebliche Eingriffe ist bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme zu beantragen und gleichzeitig nachzuweisen, wo im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet ein gleichartiger Ausgleich geleistet werden kann. In diesem Zusammenhang wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur zum Zweck einer reduzierten Beschattung angrenzender Grundstücke/Gebäude aus naturschutzfachlicher Sicht weder im Vorfeld noch zu einem späteren Zeitpunkt möglich sind bzw. zugelassen werden.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung hat die Habitatpotenzialanalyse ergeben, dass weiterer Untersuchungsbedarf besteht, um einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Dies gilt vor allem hinsichtlich von Brutvögeln, Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien und Juch-</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Bestandteil der Planung</p> <p>TG in Gewerbegebieten unüblich; ein hoher Grundwasserstand (Kosten) sowie eine schlechte CO₂-Bilanz sprechen dagegen</p> <p>(zum damaligen Planungsstand!)</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>tenkäfer. Die Einschätzung des genauer zu untersuchenden Konfliktpotenzials ist fachlich fundiert und für die Untere Naturschutzbehörde deshalb insgesamt nachvollziehbar.</p> <p>Falls Eingriffe in das randlich betroffene Biotop unvermeidbar sind, sollten auch diese in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt und Lösungen für einen adäquaten Ausgleich aufgezeigt werden.</p> <p>Belange der abwassertechnischen Erschließung</p> <p><u>Hinweise/Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen</u> Die Abwasserbeseitigung ist entsprechend dem Stand der Technik so vorzunehmen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Der Bebauungsplan Riedwiesen enthält keine Information zur Niederschlagswasserbeseitigung. Laut Stellungnahme der Stadtentwässerung Reutlingen vom 22.03.2016 und nach telefonischer Rücksprache mit Herrn Kötzer (SER) am 14.03.2018 soll die Entwässerung des Plangebiets im bestehenden Trennsystem erfolgen, was die Untere Wasserbehörde sehr begrüßt. Die Untere Wasserbehörde regt an, die Festsetzung, dass die Entwässerung im Trennsystem erfolgt, im Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Belange des Bodenschutzes Da derzeit offenbar noch kein Umweltbericht vorliegt, ist die Stellungnahme vom 22.03.2016 weiterhin gültig: Funktionsverluste bzw. Beeinträchtigungen der Böden sind darzustellen, zu bewerten und Kompensationsmöglichkeiten im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung aufzuzeigen.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes Nach den Ausführungen in der Beschlussvorlage (Nr. 177133/01 vom 14.11.2017) werden die in der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 01.04.2016 aufgeführten möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte im weiteren Verfahren gutachterlich bewertet und erforderlichenfalls entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Ohne die entsprechenden gutachterlichen Aussagen und Planunterlagen (planungsrechtliche Festsetzungen, Begründung) kann vonseiten der Unteren Immissionsschutzbehörde keine weiterführende fachspezifische Stellungnahme abgegeben werden. Grundsätzlich ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegen ein Nebeneinander von eingeschränktem Gewerbegebiet und Wohngebiet nichts einzuwenden. Dabei sollte sich die Einschränkung darauf beziehen, dass dort lediglich Gewerbebetriebe zulässig sind, deren immissionsschutzrechtlicher Störgrad dem von üblicherweise in Mischgebieten zulässigen Gewerbebetrieben entspricht („nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“).</p> <p>Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Nach Ansicht der für diesen Belang gleichfalls zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde sollte im weiteren Verfahren noch eine Aussage über die klimatische Funktion (Kaltluftentstehungsfläche) der Planfläche und über die Folgen der Planung (Wegfall von Kaltluftentstehungsfläche) für den Siedlungskörper von Gönningen getroffen werden.</p> <p>Belange von Menschen mit Behinderungen Im Zuge des Inkrafttretens des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen im Jahr 2009 sind die Organisationen des „Regelsystems“ angehalten, bei sämtlichen Planungen und Vorhaben die Belange von Menschen mit körperlichen und kognitiven Einschränkungen sowie Sinnesbehinderungen zu berücksichtigen. Nach Artikel 19 der UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK) haben Menschen mit Behinderungen ein volles Wahlrecht, was auch die Wahl der Art und Weise, wie und wo sie wohnen wollen, miteinschließt. Um diesem Wahlrecht als Gesellschaft gerecht werden zu können, ist es notwendig, dass es zukünftig mehr</p>	<p>Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung; diese werden in der späteren, konkreten Bauausführung berücksichtigt</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>barrierefreien Wohnraum gemäß Artikel 9 UN-BRK gibt. Bei Mehrfamilienhäusern ist daher die Anwendung von § 35 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) zu berücksichtigen. Bei gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen, wie z.B. Versammlungs- und Begegnungsräumen, ist § 39 LBO maßgeblich.</p> <p>Neben den rechtlichen Bestimmungen der UN-BRK und der LBO sollten die Rahmenbedingungen so gestaltet werden, dass Menschen mit Behinderungen möglichst wenige Einschränkungen in der Alltagsbewältigung, insbesondere in ihrer Selbstständigkeit und Mobilität, erfahren. Davon profitieren auch junge Menschen und Familien. In diesem Sinne sollte konsequent auf weitgehende Barrierefreiheit geachtet werden, sowohl für die Außenbereiche im Plangebiet, als auch für die Gestaltung der Innenbereiche der Häuser.</p> <p>Es ist darauf zu achten, dass Bordsteine abgesenkt werden. Bei der vorliegenden Hanglage ist der Einbau von Rampen mit maximal 6 % Steigung erforderlich. Auf Treppenstufen sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Von Vorteil wäre auch der Verzicht auf ungünstige Bodenbeläge. Solche Maßnahmen sind gleichermaßen wichtig für die Fortbewegung mit Rollatoren, Rollstühlen sowie für Kinderwagen. Auch die Zugänge zu den Häusern sollten nach Möglichkeit barrierefrei gestaltet sein, bei mehrstöckigen Gebäuden ist dazu der Einbau von Fahrstühlen erforderlich.</p> <p>Der Einbau von barrierefreien Sanitäreinrichtungen (bodengleiche Duschen u.a.) sollte mindestens in einigen Wohnungen vorgesehen werden. Es wird um Beachtung der DIN 18040-2 gebeten.</p> <p>Eine helle Beleuchtung und gut lesbare Hinweisschilder im Außen- und Innenbereich wären von Vorteil. Tastbare Hinweisschilder für sehbehinderte und blinde Personen schaffen zusätzliche Barrierefreiheit. Bei komplexen Wohnanlagen empfiehlt sich ein Übersichtsplan an den Zugängen der Anlage.</p> <p>In der Planung sollten auch kleinere Wohnungen mit einfacher Ausstattung als bezahlbarer und möglicher Wohnraum für Menschen mit Behinderungen mit geringem Einkommen vorgesehen werden.</p> <p>Bei der geplanten Ausweitung der Pkw-Stellplätze für Kunden und Beschäftigte sollte auf eine angemessene Anzahl von Parkplätzen für Menschen mit Schwerbehinderung geachtet werden.</p> <p>Wichtig für die barrierefreie Nutzung der Wohnanlage sind auch die Wege zwischen Wohnanlage und den Einrichtungen des ÖPNV. Dies bedeutet eine ausreichende Versorgung mit Querungshilfen und Leitlinien. Sichere Querungshilfen sind in den Standards DIN 32984 (Bodenindikatoren) und DIN 32981 (Zusatzeinrichtungen für Blind an Ampeln) aufgeführt. Es wird auch um Beachtung der DIN 18040-3 gebeten.</p> <p>Stellungnahme aus Sicht der Altenhilfexperten</p> <p>Im Rahmen der Bauplanungen sollten Anforderungen, die sich aus dem demografischen Wandel ergeben, frühzeitig bedacht werden. Hier hat sich als zielführend erwiesen, städtebauliche, wirtschaftliche und sozialplanerische Belange von Anfang an zu berücksichtigen, um frühzeitig eine Abstimmung verschiedener Sichtweisen zu ermöglichen. Für das Plangebiet ist – neben gewerblicher Nutzung – die Schaffung von neuem Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht vorgesehen. Folgende Aspekte sollten bei den weiteren Planungen mit einbezogen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Rahmenbedingungen bei Neubebauungen sollten so gestaltet werden, dass alte Menschen möglichst wenige Einschränkungen in der Alltagsbewältigung – insbesondere in ihrer Selbstständigkeit und Mobilität erfahren. Davon profitieren auch junge Menschen und Familien. Für alte Menschen ermöglichen „seniorengerechte“ Rahmenbedingungen, dass auch bei Einschränkungen und Hilfebedürftigkeit ein Verbleib im vertrauten Wohnumfeld möglich bleiben kann. - Es ist daher sehr zu begrüßen, dass Barrierefreiheit für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist. Hierauf sollte sowohl für die Außenbereiche im Planungsgebiet, als auch für die Gestaltung der Innenbereiche der Mehrfamilienhäuser geachtet werden. In den Außenbereichen sollte auf Absenken von Bordsteinen, Vermeidung von Treppenstufen bzw. Ergänzung durch 	<p>Belange sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung; diese werden in der späteren, konkreten Bauausführung berücksichtigt</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Rampen, Verzicht auf ungünstige Bodenbeläge geachtet werden. Auch die Zugänge zu den Häusern sollten barrierefrei möglich sein. Im Innenbereich sollte eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ermöglicht werden. Der Einbau von barrierefreien Sanitäreinrichtungen (bodengleichen Duschen u. a.) sollte mindestens in einem Teil der Wohnungen vorgesehen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch Berücksichtigung der oben genannten Aspekte zur Umsetzung von Barrierefreiheit und durch eine Mischung des Wohnangebots hinsichtlich der Wohnungsgrößen kann zudem auf Generationenmischung der Bewohnerschaft hingewirkt werden. Dadurch können Nachbarschaften gefördert werden, die sich gegenseitig unterstützen. Für alle Generationen werden so attraktive und zukunftsfähige Wohnmöglichkeiten geschaffen. - Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass Mietwohnungen im günstigen Preissegment vorgesehen sind, für die dringender Bedarf besteht. Dies eröffnet auch Wohnmöglichkeiten für Senioren/ Seniorinnen mit niedrigen Renten. - Aus fachplanerischer Sicht wäre außerdem zu begrüßen, wenn weiterhin gezielt auch neue Wohnformen, wie Wohngemeinschaften für ältere bzw. pflegebedürftige Menschen, Baugemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen, als optionale Gestaltungsmöglichkeiten in Betracht gezogen würden. - Zu empfehlen ist außerdem – wie vorgesehen, Gemeinschaftsflächen für das Wohngebiet zu schaffen, die Treffpunkt sein können und soziales Miteinander, Kontakt und Kommunikation ermöglichen sowie die Identifikation der Bewohner/ -innen mit ihrem Wohnort stärken. Um dies zu unterstützen, sollte auch eine gute Anbindung an das bereits bestehende Wohngebiet erfolgen. - Kurze Wege zu Angeboten des ÖPNV bieten außerdem gerade auch für Senioren Mobilitätsfreiräume. <p>Stellungnahme aus Sicht der Jugendhilfeplanung Seitens der Jugendhilfeplanung wird auf die Stellungnahme vom 01.04.2016 verwiesen. Darüber hinaus gibt es keine Ergänzungen.</p> <p>Stellungnahme des Kreis-Straßenbauamtes Das Kreis-Straßenbauamt verweist auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen (Straßenbaubehörde des Trägers der Straßenbaulast) und schließt sich dieser Stellungnahme an.</p> <p>Stellungnahme aus Sicht der Nahverkehrsplanung Aus Sicht der Nahverkehrsplanung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Stellungnahme des Kreisforstamtes Das Kreisforstamt hat die Unterlagen erneut geprüft. Gegenüber der letzten Stellungnahme vom 11.01.2017 hat sich für forstliche Belange kein wesentlich veränderter Stand ergeben. Es wird auf folgenden Sachverhalt hingewiesen: Das südlich angrenzende Feldgehölz (Flurstück Nr. 240) entwickelt sich bei fortschreitender Sukzession gemeinsam mit den sich zusammenschließenden Baumbeständen der angrenzenden Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Riedwiesen“ Richtung Wald. Gegenwärtig ist die Waldeigenschaft zwar noch nicht gegeben, eine Klassifikation als Wald erscheint jedoch innerhalb weniger Jahre möglich, sobald sich ein typisches „Waldinnenklima“ ausbilden kann. Falls also die Nutzungsänderung nicht in absehbarer Zeit erfolgt, ist die Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG erneut zu prüfen. Forstliche Belange sind demzufolge derzeit nicht betroffen, könnten aber im Zuge der weiteren baurechtlichen Verfahren relevant werden. Durch einen entsprechenden Abstand der Bebauung vom Feldgehölz, können die von Bäumen möglicherweise ausgehenden Gefahren und Beeinträchtigungen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Stellungnahme des Kreis-Landwirtschaftsamtes Das Kreis-Landwirtschaftsamt verweist auf die Belange der Landwirtschaft in</p>	<p>Geltungsbereich wurde reduziert und eine entsprechende Grünordnung entwickelt; Eschentriebsterben setzt sich fort</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>der Stellungnahme des Landratsamtes Reutlingen vom 01.04.2016. Laut der Beschlussvorlage Gemeinderatsdrucksache 17/133/01 vom 14.11.2017 soll ein Feldweg am westlichen Rand des Gewerbegebietes die Erreichbarkeit der angrenzenden privaten Grundstücke sicherstellen. Dieser ist in die städtebaulichen Entwürfe aufzunehmen.</p> <p>Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebietes notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vorschrift des § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Nach dieser Vorschrift ist bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es soll möglichst vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Aufgrund dessen ist der Ausgleich über Oberbodenauftrag, Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) und falls vorhanden über das Ökokonto der Stadt zu bevorzugen.</p> <p>Soweit geplant ist, für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen, ist das Kreis-Landwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG [...] bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Das Kreis-Landwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann.</p>	<p>wird berücksichtigt</p> <p>externer Ausgleich erfolgt in mit der Landwirtschaft abgestimmten Bereichen im Rahmen des Ökokontos</p>
<p>5.1 <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 30.03.2016</p> <p>Belange des Straßenwesens</p> <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen besteht in einem Abstand bis 20 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen sowie für Werbeanlagen. Bis 40 m bei Bundes- und Landesstraßen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Innerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen bestehen keine Abstandsvorschriften. Im Interesse der Verkehrssicherheit sind jedoch die straßenrechtlichen Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch im Innenbereich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p> <p>Straßenanschluss: Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes- und Landesstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen. Der Stadt/Gemeinde ist es verwehrt, planerische Aussagen zu treffen, die sich mit einer wirksamen Planfeststellung inhaltlich nicht vereinbaren lassen. Insoweit tritt die gemeindliche Bauleitplanung hinter die bereits vorhandene Fachplanung zurück (BVerwG v. 30.05.1997, DVBl. 98, S. 46). Dieselben Grundsätze gel-</p>	<p><i>Vorbemerkung:</i></p> <p><i>Sämtliche Stellungnahmen des RP Tübingen fußen auf dem unvollständigen Planungsstand von 2016/18. Sofern nicht gesondert kommentiert, gelten die Belange nunmehr als berücksichtigt und wurden, wie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen nach Abwägung in den vorliegenden Entwurf übernommen.</i></p> <p><i>Basis hierfür sind die zahlreichen Fachgutachten sowie die naturschutzfachlichen Begleitpläne inkl. Umweltprüfung zur Planung.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurden Bahndamm und tlw. ihm vorgelagerte Flurstück dem</i></p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>ten auch für Anlagen, die nicht planfestgestellt sind, solange nicht durch eine förmliche Entwidmung oder z. B. im Wege einer einvernehmlichen Regelung des Straßenbaulasträgers mit der Stadt/ Gemeinde in sonstiger Weise eine Aufhebung bzw. Lockerung ihrer Zweckbestimmung erfolgt ist (vgl. BVerwG v. 16.12.1988, E 81, S. 111, 113, 118).</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage (...)</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) So wie in § 9 Abs. 8 FStrG und in § 22 Abs. 1 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung durch einen Bebauungsplan eine nähere Bebauung zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG bzw. § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 FStrG bzw. § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194 – 197). In Anlehnung an die in § 9 Abs. 8 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Stadt/ Gemeinde und Regierungspräsidium möglich, eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern (BVerwG v. 30.05.97, DVBl. 98, S. 46). Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, bleibt für die Stadt/Gemeinde ausschließlich die Möglichkeit, ihrerseits ein straßenrechtliches Planfeststellungsverfahren zu veranlassen (§ 12 Abs. 4 FStrG, § 29 Abs. 2 StrG).</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Ausbauabsichten der L 230 bestehen derzeit nicht.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage und Hinweise zum Vollzug</p> <p>3.1 Abstände zu Baugrenzen, Anbauverbotszone Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt ist im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entlang der L 230 ein mindestens 20 m breiter, nicht überbaubarer Grundstücksstreifen einzuplanen. Die Fahrbahn der L 230 einschließlich Nebenanlagen (Bankett, Böschung, Entwässerung etc.) ist im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>3.2 Nicht überbaubare Grundstücksstreifen, Pflanzstreifen Die zwischen den Baugrenzen und den Straßenflächen bestehenden Grundstücksflächen gelten als nicht überbaubare Grundstücksstreifen. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen i.S. von § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO), d. h. Hochbauten, Stellplätze und Garagen und sonstige Nebenanlagen, z.B. Lagerflächen usw., nicht zugelassen werden (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Nebenanlagen, welche nach § 14 BauNVO in einem Baugebiet auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein können, dürfen innerhalb des vorgenannten Anbauverbots nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung</p>	<p><i>Geltungsbereich entnommen, um hochwertigere Bereiche vor Eingriffen zu bewahren. Manche Einwände werden damit obsolet.</i></p> <p><i>Ebenso wurden die Planungen eines Kreisverkehrs nicht weiterverfolgt und das Thema Anbaubeschränkungen aufgrund der Vereinbarung vom 04.09.2018 berücksichtigt (Ziffer 5.2).</i></p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>der Straßenbauverwaltung zugelassen werden. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.</p> <p>Dieser von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksstreifen ist im Bebauungsplan mit dem Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind entsprechende Ergänzungen vorzunehmen.</p> <p>Die Stadt wird außerdem gebeten, in den Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, wonach auf den vorgenannten, nicht überbaubaren Flächen Werbeanlagen wegen der Beeinträchtigung des Schutzzweckes des § 16 LBO nicht zugelassen werden können. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.</p> <p>Außerdem ist aufzunehmen, dass die Werbung nur am Gebäude, nicht auf dem Dach erfolgen darf. Ebenso sind Lauflicht-Wechsellichtanlagen unzulässig. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind auch Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone o. Ä. auszuschließen.</p> <p>3.3 Äußere verkehrliche Erschließung Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes darf wie dargestellt von der L 230 aus über den bestehenden verkehrsgerecht ausgebauten Anschluss der Gemeindestraße „Im Wiesental“ erfolgen.</p> <p>3.4 Kreisverkehr Die Kreuzung der Gemeindestraßen „Im Wiesental“ mit der L 230 ist verkehrsgerecht ausgebaut. Bauliche Veränderungen sind aus der Sicht der Straßenbauverwaltung derzeit nicht erforderlich und nicht genehmigungsfähig. Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, warum die Stadt Reutlingen den Knotenpunktumbau plant und wie sich der Betrieb eines Kreisverkehrs auf die Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen auswirkt.</p> <p>3.5 Sichtfelder An der Einmündung in die L 230 sind Sichtfelder nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) festzulegen. Sie sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I S. 58) zu kennzeichnen und in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Die Sichtfelder sind entsprechend der vorgegebenen Abmessung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und Ähnliches sind innerhalb des Sichtfeldes möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Die textlichen Festsetzungen sowie die Zeichenerklärung des Bebauungsplanes sind gegebenenfalls entsprechend zu ergänzen.</p> <p>3.6 Radweg Im Interesse der Verkehrssicherheit, insbesondere für Radfahrer, wird die Stadt gebeten, zu untersuchen, wie das neue Plangebiet jenseits der L 230 für diese Verkehrsteilnehmer erschlossen werden kann.</p> <p>Hinweis: Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung, einschließlich</p>	<p>Planung obsolet</p> <p>eingetragen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>des Räum- und Streudienstes, für eine eventuelle Rad- und Gehwegverbindung werden von der Gemeinde getragen, weil der Weg durch das neue Baugebiet veranlasst ist.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>3.7 Entwässerung Der L 230 sowie ihren Entwässerungseinrichtungen darf vom gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der Erschließungsstraßen kein Oberflächenwasser zugeführt werden. Auf die RAS-Ew Ausgabe 1987 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Entwässerung) wird hingewiesen.</p> <p>3.8 Kosten für Immissionsschutz Die im Bebauungsplanentwurf für Bebauung ausgewiesenen Flächen werden teilweise im Immissionsbereich der L 230, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich, liegen. Das Baugebiet ist damit durch die vorhandene L 230 vorbelastet. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich der Straßenbaulastträger deshalb an den Kosten evtl. notwendig werdender aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen oder auch anderer Immissionsschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.</p> <p>3.9 Ver- und Entsorgungsleitungen Im Bereich des Straßenkörpers der L 230 dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Evtl. notwendig werdende Aufgrabungen im Bereich der L 230 für Kreuzungen und Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen erst nach Abschluss einer entsprechenden vertraglichen Regelung (Nutzungsvertrag) mit dem Landkreis Reutlingen vorgenommen werden.</p> <p>3.10 Kosten Die entstehenden Kosten zur Erschließung des Baugebietes sind von der Stadt Reutlingen als Veranlasserin in vollem Umfang zu tragen.</p> <p>3.11 Erschließung bei künftiger Erweiterung Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine weitere verkehrliche Erschließung von der freien Strecke der L 230 nicht zugelassen werden kann. Für die etwaige künftige Erweiterung der Bauflächen ist deshalb von vornherein eine entsprechende Erschließung über Gemeindestraßen vorzusehen, z. B. durch Festlegung entsprechender Fahrbahnbreiten innerörtlicher Straßen und Ausweisung von Flächen für ihre spätere mögliche Verlängerung innerhalb dieses Bebauungsplanes. Die Planung muss entsprechend darauf abgestimmt werden.</p> <p>3.12 Überarbeitung des Bebauungsplanes Die Stadt Reutlingen wird gebeten, den Bebauungsplan auf der Grundlage der vorstehenden Stellungnahme aufzustellen und ihn danach der Straßenbauverwaltung zur abschließenden Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedenken und Anregungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p>	<p>Kosten werden durch Städtebaulichen Vertrag geteilt (GWG - Stadt)</p>
<p>5.2 v. 22.03.2018</p> <p>1. Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung</p> <p>Raumordnung Die Stadt Reutlingen beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedwiesen“ in Reutlingen-Bronnweiler. Im Rahmen der nun erfolgten frühzeitigen Beteiligung sind noch keine textlichen Festsetzungen bekannt. Die Höhere Raumordnungsbehörde weist für das weitere Verfahren aus Einzelhandelssicht darauf hin, dass das Plangebiet nicht im Geltungsbe-</p>	<p>wird zur Kenntnis genommen</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>reich des zentralörtlichen Versorgungskernes liegt, so dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet nicht zugelassen werden dürfen. Des Weiteren ist auch die Agglomerationsregelung in Plansatz 2.4.3.2 Z (8) des Regionalplanes Neckar-Alb bei der weiteren Planung zu beachten. Die Höhere Raumordnungsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Bauleitplanung Der Flächennutzungsplan wird im derzeit laufenden Verfahren entsprechend geändert. Auf einen verträglichen Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen im Bebauungsplan wird geachtet. Daher keine weiteren Anregungen.</p> <p>2. Belange des Straßenwesens</p> <p>Gegen die Erweiterung des Plangebiets werden keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Baugrenzen sind in der Planvorlage nicht definiert. Den Anbauabständen entlang der Landesstraßen der Planvarianten 1 und 2 kann vonseiten der Straßenbauverwaltung <u>nicht</u> zugestimmt werden. Bei der Variante 1 beträgt der Anbauabstand zum nächstgelegenen bestehenden Fahrbahnrand der Landesstraße für die Wohnbebauung ca. 12 m und für die Gewerbeflächen 13 m. Bei der Variante 2 wurde ein Anbauabstand von 20 m für die Wohnbebauung und 13 m für Gewerbeflächen geplant. In der Begründung zum Bebauungsplan wird angeführt, dass ein Umbau des Knotenpunktes im Zuge der Landesstraße unabhängig vom Bebauungsplanverfahren erfolgen kann. Bei der Besprechung am 04.05.2017 im Regierungspräsidium mit Vertretern der GWG Reutlingen und der Stadt Reutlingen wurde die Reduzierung des Anbauabstandes entlang der Landesstraße auf 14 m für die Wohnbebauung nur in Verbindung mit dem Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz in Aussicht gestellt (vgl. hierzu Protokoll vom 18.05.2017). Eine Reduzierung für den Bereich der Gewerbeflächen ist nicht begründet. Ohne die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes sind die gesetzlichen Anbauabstände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Stadt wird darauf hingewiesen, dass für die Erlangung des Baurechts für den Umbau des Knotenpunktes im Zuge der Landesstraße ein Bebauungsplan erforderlich ist. Weitere Einwendungen behält sich die Straßenbauverwaltung vor.</p> <p>5.3 v. 29.03.2018</p> <p>Belange des Forsts</p> <p>1. Waldflächeninanspruchnahme Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet auch weiterhin keine Waldflächen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches sind keine Waldflächen mit Waldbiotopen oder sonstige Flächen mit besonderen Waldfunktionen kartiert. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen. Unter der Annahme, dass eventuelle Kompensationsmaßnahmen nicht innerhalb des Waldes festgelegt werden, werden forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, nicht berührt.</p> <p>2. Waldabstand An den Geltungsbereich grenzt im Süden das Flurstück Nr. 240 an. Laut aktueller Mitteilung der Unteren Forstbehörde handelt es sich hierbei (noch) nicht um Wald im Sinne § 2 LWaldG. Wir weisen vorsorglich auf den gemäß § 4 Abs. 3 LBO einzuhaltenden Abstand von 30 m zwischen Wald und Gebäuden hin. Zu den weiter im Westen gelegenen Waldflächen ist ein ausreichender Abstand eingehalten.</p>	<p>Gemäß Protokoll vom 04.09.2018 sowie nach Rücksprache mit dem RP darf unter Berücksichtigung der sog. rückwärtigen Erschließung der Anbauabstand zwischen L 230 und WA auf 13 m reduziert werden. Der Abstand zwischen Straße und GE richtet sich nach den Vorgaben des StrG.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>B. Öffentlichkeit</p> <p>6. <u>Bürger</u> v. 19.03.2018</p> <p>Ich wohne zwar nicht in Bronnweiler, sondern in Gönningen, möchte aber im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Riedwiesen“ abgeben. Seit Jahren gehöre ich zu einer BI, die sich in Gönningen für den Erhalt von Streuobstwiesen engagiert. Ich weiß auch, dass es sich bei der Fläche „Riedwiesen“ nicht um wunderschöne, erhaltenswerte Streuobstwiesen handelt, dennoch sehe ich eine intakte, schöne Naturlandschaft, die meiner Meinung nach nicht zugepflastert werden muss. Ist denn der innerörtliche Bereich (Rieber Areal) keine Möglichkeit, um die Planungen zu realisieren?</p> <p>7. <u>Bürger</u> v. 22.03.2018</p> <p>In Ergänzung zu meinem Schreiben vom 25.03.2016, möchte ich zu dem nunmehr angepassten Bebauungsplan „Riedwiesen“ nachfolgende Stellungnahme abgeben. Dem im Bebauungsplan erhobenen Anspruch zu einer Bebauung mit „dörflichen Charakter“ möchte ich widersprechen. Wer von Gomaringen auf der L 230 nach Bronnweiler einfährt und zu allererst einem Gewerbegebiet begegnet, wird nicht von einem dörflichen Charakter beeindruckt sein. In den vergangenen Jahren war bezüglich der Bebauung des Gebietes „Riedwiesen“ stets davon die Rede, dass eine ansteigende Bebauung zu den Gebäuden Heinrich-Spiegel-Straße 28–32 umgesetzt werden solle. Auch dies ist für mich nicht erkennbar. Die Bausünden der Gebäude Heinrich-Spiegel-Straße 28–32 lassen sich nicht mehr korrigieren. Aber bei gutem Willen wäre im Rahmen der Bebauung „Riedwiesen“ eine Harmonisierung möglich. Das Ensemble „Bronnweiler und Schwäbische Alb“ ist, bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt und was den dörflichen Charakter anbe trifft auch zerstört. Im Bebauungsplan wird sehr ausführlich auf die Bebauung des Wohngebietes eingegangen. Erörtert wird zum Beispiel in Variante 1: Nicht aber wird auf eine Festsetzung der Details im Gewerbegebiet eingegangen. Hier fehlen mir insbesondere die Angaben zur Höhenlage der Gebäude. Sie schreiben zwar, dass es sich bei der Bebauung um ein „nicht störendes und klassisches Gewerbe“ handeln würde. Mit dieser undifferenzierten Angabe halten Sie sich allerdings sämtliche Optionen für eine spätere, willkürliche Bebauung offen. Dies halte ich für eine unsachliche Vorgehensweise. Gemäß § 9 BauGB Abs. 3 kann die Höhenlage festgesetzt werden. Ferner wird in § 16 BauNVO Abs. 2 deutlich gemacht, dass im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung bestimmt werden kann. In Satz 4 insbesondere für die Höhe der baulichen Anlagen. In § 16 Abs. 3 wird verlangt, dass die Festsetzung der baulichen Nutzung zu erfolgen hat, insbesondere dann, wie in Satz 2 definiert, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnte. Hier nun erwarte ich von Ihnen, dass Sie diese Festsetzungen für das Gewerbegebiet aufnehmen, damit Klarheit und Transparenz für die Bürgerschaft zustande kommt und wir nicht eines Tages mit drei- und viergeschossigen Gebäuden und Türmen am Ortseingang zu rechnen haben. Da Sie die Variante 1 zu weiteren Planungsüberlegungen empfehlen, möchte ich noch ausschließlich nachfolgend dazu Stellung nehmen. Die Variante 1 hat den deutlichen Nachteil, dass die Reihenhäuser entlang der L 230 sehr viel näher zur Straße hin gebaut werden sollen. Hier besitzt die Variante 2 Vorteile durch den größeren Abstand zwischen Gebäude und Straße (Grüngürtel). Die Gebäude entlang der L 230 sind, nach meiner Auffassung, in den Pla-</p>	<p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden berücksichtigt</p> <p>privates Rieber-Areal nicht aktivierbar bzw. anderen Konzeptionen unterliegend</p> <p>Die Stellungnahme fußt auf den lediglich skizzenhaften Inhalten des Vorentwurfs. Entsprechende Festsetzungen, deren Begründungen sowie verschiedene Gutachten sind im aktuellen Entwurf vollständig erfasst und entsprechend begründet.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>nungsüberlegungen zu hoch. Sie benennen zwar, dass hier eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise entstehen soll, damit wäre eine Abstufung zu den Gebäuden der Heinrich-Spiegel-Straße 28-32 um ein Stockwerk als gelungen zu bezeichnen. Was aber ist, wenn zum Beispiel bei diesen Gebäuden ein Walmdach angebracht wird, was just dazu führt, dass sie auf gleiche Höhe zu den Gebäuden Heinrich-Spiegel-Straße 28-32 katapultieren? Dann haben wir wieder eine „Mauer“, diesmal entlang der L 230.</p> <p>Hier lautet die Forderung: Höhenbegrenzung auf maximal zwei Geschosse ohne Zulassung eines Walmdaches.</p> <p>Nach meiner Kenntnis würde dies auch völlig ausreichen, um einen entsprechenden Lärmschutzwall zu den dahinterliegenden Gebäuden zu erhalten.</p> <p>Was mich allerdings auch noch verwundert ist die Erkenntnis, dass Sie in der Variante 1 eine Tiefgarage planen und einbauen können. Hier war doch in der Vergangenheit stets bei einer Bebauung der „Riedwiesen“ davon die Rede, dass der Grundwasserspiegel zu hoch wäre und der Zugang zur öffentlichen Kanalisation Probleme einer wirtschaftlichen Bebauung mit sich bringen würde.</p> <p>Aus diesen technischen Begründungen heraus hat man stets die Bebauung der Riedwiesen abgewiesen. Und plötzlich solche wundersamen Lösungen.</p>	