

Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“, Gemarkung Reutlingen

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

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.11.2021 bis 14.01.2022

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. <u>Behörden</u></p> <p>1. <u>IHK Reutlingen</u> Postfach 19 44 72709 Reutlingen v. 06.12.2021</p> <p>Die IHK Reutlingen begrüßt die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO. Nach Ansicht der IHK Reutlingen unterstützt dieses Vorhaben die Nutzungsdurchmischung des Quartiers und trägt so zu dessen Belebung bei. Folgerichtig unterstützt diese Vorgehensweise eine Stadt der kurzen Wege. Die Freigabe der Erdgeschossflächen entlang der Quartiersstraßen für eine gewerbliche Nutzung erachten wir als zielführend.</p> <p>Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Einwände erhoben. Wir möchten jedoch anmerken, dass wir bei einer Fläche von 350 m² noch keine Großflächigkeit des Einzelhandels feststellen können. Daher sollte diese Grenze für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs nochmals überdacht werden.</p> <p>2. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Technik Niederlassung Südwest PTI 32 Strukturplanung Breitband 2 Adolf-Kolping-Straße 2 – 4 78166 Donaueschingen v. 14.12.2021</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir</p>	<p>Zu Ziffer 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Ziffer 2: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die dort eingezeichneten TK-Linien sind jedoch nicht mehr im Betrieb.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaubereich.</p> <p>3. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 15.12.2021</p> <p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans sind in diesem Bereich keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete festgelegt, der Bereich ist nachrichtlich als Siedlungsfläche</p>	<p>Zu Ziffer 3: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf kann eine Bruttowohndichte von ca. 130 Einwohnern/ha erwartet werden. Es sind ausschließlich Geschosswohnungsbauten mit 3 bis 5 Vollgeschossen vorgesehen. Diese Dichte im Einzugsbereich einer Schienenhaltestelle wird aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt.</p> <p>In Teilen des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe sind dort bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 350 m² zulässig. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Sinne von Plansatz 2.4.3.2 Z (8) Regionalplan Neckar-Alb wird damit unterbunden. Es ergeben sich auch diesbezüglich keine Bedenken.</p> <p>4. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 16.11.2021</p> <p>Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 21.15.2015 wurde in den öffentlichen Belangen berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit</p> <p>v. 21.12.2015</p> <p>Durch die Aufstellung des genannten Bebauungsplans werden unsere Interessen im Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt und wir bitten deshalb um Beachtung der angeführten wichtigen Hinweise und Forderungen bzw. Auflagen.</p> <p>1. Anlagen- und Leitungsbestand</p> <p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind. Nachstehende Anlagen und Leitungen mit Nebeneinrichtungen befinden sich im genannten Gebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erdgasversorgungsleitung und Erdgasnetzanschlussleitungen • Trinkwasserversorgungsleitung und Trinkwassernetzanschlussleitungen • Stromversorgungsleitung und Strom- 	<p>Zu Ziffer 4:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte eine frühzeitige Abstimmung zwischen der Stadt Reutlingen und der FairNetz GmbH, um die vorhandenen Versorgungseinrichtungen zu sichern und die Versorgungs- sowie Netzanschlussmöglichkeiten zu gewährleisten.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>netzanschlussleitungen</p> <p>2. Versorgungsmöglichkeiten</p> <p>Bei der Erstellung von Gemeinschaftsunterkünften in Form von Wohncontainern oder Einfachstwohnraum ist rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Versorgungs- und Netzanschlussmöglichkeiten wichtig. Siehe Stellungnahme zum Bebauungsplan „Schieferterrassen“. Das Netzanschlussteam der FairNetz GmbH ist unter Tel.: 07121 582-3900 erreichbar und hilft gerne weiter.</p> <p>Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen einzubeziehen. Ihr Ansprechpartner ist Herr Berberich, Tel.: 07121 582-3879.</p> <p>5. <u>Polizeipräsidium Reutlingen</u> Referat Prävention Bismarckstraße 60 72764 Reutlingen v. 11.01.2022</p> <p>1. Geplante Bebauung</p> <p>Die Stadt Reutlingen beabsichtigt, in einem ca. 5,8 ha großen Plangebiet attraktiven Wohnraum mit gewerblichen Nutzungseinheiten entlang der B 28 zu schaffen, um der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für junge Familien, Studenten, aber auch Senioren gerecht zu werden. Hierbei sollen unter anderem mehrere fünfgeschossige Gebäude entstehen, in den straßenseitigen Erdgeschosslagen sind Gewerbeeinheiten vorgesehen.</p> <p>2. Art der baulichen Nutzung</p> <p>Die im Bebauungsplan angestrebte Nutzungsmischung aus Wohn- und Gewerbeflächen aus nicht störenden Handwerksbetrieben/Gewerbebetrieben trägt zur Belebung des Quartiers bei.</p> <p>Des Weiteren ist die angestrebte Altersdurchmischung, ältere Menschen, Studenten und junge Familien, aus kriminalpräventiver Sicht sehr zu begrüßen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Zu Ziffer 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Dadurch wird sichergestellt, dass das Wohngebiet zu allen Uhrzeiten belebt ist und nicht nur früh morgens und abends nach der Arbeit, was sich positiv auf das Sicherheitsgefühl auswirkt. Die Themen soziale und informelle Kontrolle spielen hier eine große Rolle.</p> <p>3. Mehrfamilienhäuser</p> <p>3.1 Zugangswege</p> <p>Eine gute Orientierung und Sichtbarkeit der Zugangswege sind zur Vermeidung von Unsicherheitsgefühl für die Bewohner sehr wichtig. Die Wege sollten ausreichend hell beleuchtet, genügend breit und barrierefrei sein. Dies sollte auch bei der Bepflanzung beachtet werden, dass keine Versteckmöglichkeiten entstehen.</p> <p>3.2 Hauseingänge</p> <p>Erfahrungsgemäß sind Hauseingänge bei Mehrfamilienhäusern oft ein Schwachpunkt, da unberechtigte Personen relativ einfach ins Haus gelangen können. Aus diesem Grund wird ange-regt, bereits in der Planung die Haupt- und Nebeneingangstüren ins Haus mit-tels eines automatischen Türschließers sowie mit einem selbstverriegelnden Pa-nikschloss mit entsprechender Türöff-nungsfunktion auszustatten. Empfohlen werden hier geprüfte Türen nach der DIN EN 1627, mindestens RC 2.</p> <p>Um die Zutrittskontrolle in das Gebäude zu gewährleisten, empfehlen wir eine Gegensprechanlage mittels Video-funktion.</p> <p>Eine ausreichende Beleuchtung mit Dämmerungsschalter, gesteuert für das Treppenhaus und den Außenbereich, trägt zur besseren Überschaubarkeit bei.</p> <p>3.3 Müllbehälter oder Müllsammelanlagen</p> <p>Es wird empfohlen, dass die geplanten Müllsammelanlagen abschließbar und nicht an unbelebten, unübersichtlichen Stellen angeordnet sind, da die Gefahr von illegaler Müllablagerung hierdurch erhöht wird.</p> <p>3.4 Fahrradabstellplätze</p>	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Erfahrungsgemäß stehen Fahrräder und Pedelecs immer wieder im Fokus von Straftätern. Es fehlt oftmals an geeigneten Unterstell- und Abstellmöglichkeiten. Es wird empfohlen, bereits in die Planung geeignete abschließbare, überdachte Abstellboxen mit entsprechenden Sicherungsmöglichkeiten – z. B. massive Bügel, an denen der Fahrradrahmen angeschlossen werden kann – aufzunehmen. Diese sollten im einsehbaren Bereich in ausreichender Anzahl vorhanden sein. In der Dunkelheit ist eine gute Ausleuchtung unverzichtbar. Dadurch wird das Entdeckungsrisiko für einen möglichen Straftäter erhöht.</p> <p>Für die Nachtstunden bzw. längere Unterbringung der Fahrräder werden in der Tiefgarage dementsprechende Fahrradabstellräume, evtl. mit Ladestationen, empfohlen. Denkbar ist es, die Zugangs-türen mit einem selbstverriegelnden Schloss auszustatten.</p> <p>3.5 Tiefgarage</p> <p>Für die Gebäude sind Tiefgaragen geplant. Die neuralgischen Punkte einer Tiefgarage sind die Einfahrten, Wege und Zugänge in die Tiefgarage sowie in die Treppenhäuser und zu den Stellplätzen. Menschen meiden erfahrungsgemäß aus Angst vor Überfällen und Diebstählen Tiefgaragen, wenn diese schlecht beleuchtet oder unübersichtlich gestaltet sind.</p> <p>Beim Bau von Tiefgaragen sollte daher beachtet werden, dass das Sicherheitsgefühl durch verwinkelte, im Schatten unzureichender Beleuchtung liegender Bereiche möglichst nicht beeinträchtigt wird. Empfohlen wird eine helle Farbe an den Wänden/Decken sowie eine ausreichende und konstante Beleuchtung.</p> <p>Wichtig ist, den unkontrollierten Zugang in die Tiefgarage sowie zu den Wohnbereichen so weit wie möglich zu verhindern. Notausgänge sollten unter Beachtung der gesetzlichen Auflagen von innen ohne und von außen nur mit Schlüssel zu öffnen sein.</p> <p>Die Zufahrten sollten durch Rolltore mit</p>	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>möglichst kurzer Nachlaufzeit gesichert sein, um einen möglichen Zugang von Straftätern zu minimieren.</p> <p>Die Auf- und Abfahrt in die Tiefgarage sollte übersichtlich sein, dass sich Straftäter nicht verstecken können, um beim Öffnen des Tores unbemerkt in die Tiefgarage zu gelangen. Dies sollte auch bei der Bepflanzung beachtet werden.</p> <p>4. Grüner Begegnungsraum mit Spielmöglichkeiten</p> <p>Das Freiraumkonzept wird von mehreren wesentlichen Elementen getragen. Es soll ein erlebbarer Panoramaweg mit Aussichtsbastion, ein grüner Begegnungsraum und Spielmöglichkeiten geschaffen werden.</p> <p>Da sich in diesen Bereichen erfahrungsgemäß auch Kinder und Jugendliche treffen, sollte beachtet werden, dass keine unübersichtlichen Nischen und somit Versteckmöglichkeiten für Straftäter geschaffen werden.</p> <p>Das Mobiliar und auch die Spielmöglichkeiten sollten Vandalismus-resistent sein.</p> <p>5. Sicherungstechnische Beratung/ Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</p> <p>Zwar ist Sicherungstechnik nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, dennoch möchte ich seitens des Polizeipräsidiums Reutlingen, Referat Prävention, anregen, dass für Bürger und Bauherren bereits in der Phase der Planung die Möglichkeit einer neutralen und kostenlosen Beratung durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle in Sachen Sicherungstechnik besteht.</p> <p>6. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 12.01.2022</p> <p>Planungsrechtliche und Städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Städtebauliche Gesichtspunkte</p>	<p>Zu Ziffer 6:</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Die dargelegte Planung bietet die Möglichkeit, auf einer bislang unter- bzw. ungenutzten Fläche ein verdichtetes und mit einer Nutzungsmischung versehenes (Wohn-) Quartier mit urbanem Charakter zu errichten. Der hohen Nachfrage an Wohnraum sowie der Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, kann somit Rechnung getragen werden.</p> <p>Zu begrüßen ist, dass unterschiedliche Wohntypologien angeboten und damit eine hohe soziale Durchmischung gewährleistet werden soll. Über die Miteinbeziehung bzw. den Anteil des sozialen Wohnungsbaus wird bislang keine Aussage gemacht. Wünschenswert wäre hier ein Anteil von 25 – 30 %.</p> <p>Das Freiraumkonzept mit dem Erhalt wichtiger Grünstrukturen, einer intensiven Durchgrünung insgesamt sowie die Verteilung der Grün- und Freiflächen tragen zu einer guten Wohnumfeldqualität bei. Bei den einzelnen Quartiershöfen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass sie sich nicht zu „unbelebten Räumen“ entwickeln.</p> <p>Die durchgehende Festsetzung der Dachbegrünung und einer partiellen Fassadenbegrünung erscheint vor allem aus kleinklimatischen Gesichtspunkten sowie zur Regenrückhaltung sehr sinnvoll.</p> <p>Beschleunigtes Verfahren, Umweltprüfung und naturschutzrechtlicher Ausgleich</p> <p>Unter den Ziffern 3. und 6.1 der Begründung wird zum gewählten Verfahren nach § 13a BauGB ausgeführt, dass in Verbindung mit den Bebauungsplänen, die im räumlichen Zusammenhang stehen, der Schwellenwert von 20.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 überschritten wird und daher nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich ist. Nach der unter Ziffer 6.2 dargestellten Prüfung der Umweltauswirkungen wird die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Sicherung eines Anteils von mindestens 30 % der Wohnungen im sozialen Wohnungsbaus erfolgt über öffentlich-rechtliche Verträge. Es wird ein Drittmix aus kleinen, mittleren und großen Wohnungen angestrebt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Mietwohnraum mit Sozialbindung nach Flächengröße und Zimmeranzahl gemäß der jeweils geltenden Fassung der Förderbestimmungen des Landeswohnraumförderprogramms bzw. entsprechend des Merkblatts der L-Bank (z.B. Mehrzimmer-Wohnungen für Familien und kleinere Wohnungen für Senioren) zu realisieren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>erwarten sind.</p> <p>Unter der Ziffer 6.1 wird bislang aber nur bestätigt, dass für das Gebiet Justinus-Kerner-Straße voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Inwiefern insgesamt gesehen durch die komplette Planung am Schieferbuckel auch kumulativ betrachtet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird nicht dargelegt. Die Pflicht zur Berücksichtigung aller möglichen Auswirkungen – also auch benachbarter Bebauungspläne – ergibt sich aus Ziffer 2.2 der Anlage 2 zum BauGB. Dort heißt es, dass <i>„Merkmale der möglichen Auswirkungen ... , insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen“</i> zu berücksichtigen seien.</p> <p>Ferner wird zur Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung darauf hingewiesen, dass entgegen der Aussage unter der Ziffer 6.3 bei einer Verneinung erheblicher Umweltauswirkungen das beschleunigte Verfahren zwar gewählt werden kann, eine wesentliche materielle Erleichterung – die Fiktion eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB – jedoch nicht angewendet werden kann.</p> <p>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Zu den Entwurfsunterlagen werden die nachfolgend dargestellten Hinweise gegeben.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundla-</p>	<p>Im Rahmen der Entwicklung der vier Bebauungsplangebiete des Entwicklungsgebietes „Schieferbuckel“ wurden ein Grundlagenkonzept zu den Themenfeldern Artenschutz, übergeordnete Grünverbindungen und Grünstruktur, Klima und Lärm und Verkehr erarbeitet. In das Grundlagenkonzept sind die Ergebnisse und Erkenntnisse aus diversen Voruntersuchungen (Gutachten) eingeflossen. Das Grundlagenkonzept ist wiederum die Grundlage für die o.g. Bebauungspläne und insbesondere auch den Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Str.“. Durch die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen im Gebiet „Justinus-Kerner-Str.“ wird die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 bzw. § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Auch die Gesamtschau der Umweltauswirkungen des Entwicklungsgebietes „Schieferbuckel“ kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Ergebnisse haben nun Eingang in die Begründung gefunden.</p> <p>Die Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hat ergeben, dass für eine Teilfläche des Bebauungsplans der Eingriff auszugleichen bzw. zu kompensieren ist. Die notwendigen Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde in Form einer beschränkten Beteiligung betroffener Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB final abgestimmt. Der Ausgleich wurde über entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen wurden aktuali-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>gen sind z. T. veraltet und sollten daher im weiteren Verfahren aktualisiert werden.</p> <p><u>Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen</u></p> <p>Zu den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sollten klarstellend die entsprechenden Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung angegeben werden, denen die maßgeblichen Werte für nicht öffentbare Fenster (> 70 dB(A) tags und > 60 dB(A) nachts), Lüftungseinrichtungen für Schlafräume (> 45 dB(A) nachts) und den Schutz von Außenwohnbereichen (> 64 dB(A)) entnommen werden können.</p> <p><u>Staffelgeschosse</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „<i>Staffeldachgeschoss</i>“ ausschließlich in der Landesbauordnung (LBO) von 1972 definiert war¹. Seit der LBO von 1984 ist dieser Begriff nicht mehr Gegenstand der Regelungen des § 2 LBO. Sofern der Begriff „<i>Staffelgeschoss</i>“ im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.2.3 weiterhin verwendet werden soll, bedarf es aus Sicht des Kreisbauamtes einer klaren Begriffsdefinition.</p> <p>¹ <i>Nach der LBO 72 sind Staffeldachgeschosse oberste Geschosse, die mindestens auf der Hälfte der Gebäudeseiten hinter freistehenden Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens das Maß ihrer eigenen Höhe einschließlich ihrer Dachvorsprünge zurückgestaffelt sind.</i></p> <p><u>Einschränkung Werbeanlagen</u></p> <p>Vor dem Hintergrund einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes über eine Ausdehnung der in § 11 Abs. 4 LBO geregelten Einschränkung der Außenwerbung auf Mischgebiete mit Hilfe einer örtlichen Bauvorschrift (siehe BVerwG, Urteil vom 28.04.1972 – IV C 11.69/Verstoß gegen Artikel 14 GG) wird angeregt zu prüfen, ob die vorgesehene Einschränkung von Werbeanlagen auf die „<i>Stätte der Leistung</i>“ in einem Urbanen Gebiet möglich ist.</p> <p><u>Hinweis zu Höhenangaben</u></p> <p>Die aktuellen amtlichen Höhen sind seit 2008 keine „<i>NN-Höhen</i>“ mehr, sondern „<i>Höhen über Normalhöhennull</i>“, abgekürzt sog.</p>	<p>siert.</p> <p>Der Verweis auf die entsprechenden Darstellungen der schalltechnischen Untersuchung des IB Dröscher vom 20.12.2019 wurde in der textlichen Festsetzung ergänzt.</p> <p>Die Formulierung im textlichen Teil wurde dahingehend geändert, dass das oberste Geschoss in der Art auszubilden und nur zulässig ist, sofern es kein Vollgeschoss ist. Es greift die drei Viertel Regelung.</p> <p>Die Prüfung hat ergeben, dass die Einschränkung von Außenwerbung auf die „<i>Stätte der Leistung</i>“ über § 74 LBO Abs. 1 Nr. 2 nicht möglich ist. Die Festsetzung wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Das Höhensystem in Reutlingen wurde bislang nicht umgestellt. Die Stadt Reutlingen arbeitet mit „<i>NN-Höhen</i>“.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>„NHN-Normalhöhen“. Die entsprechenden Höhenangaben werden als „Höhe über NHN“ bezeichnet.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftschutzes</p> <p>Eine Bebauung nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde grundsätzlich begrüßt. Auch wenn dies in diesem Fall bedeutet, dass eine der letzten größeren innerstädtischen Grünflächen verloren geht. Lobenswert ist die vergleichsweise naturverträgliche Gestaltung des Bebauungsplans mit der Erhaltung von vielen Gehölzen und der Entwicklung von großflächigen Grünflächen.</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u></p> <p>Für den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplans „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Straße – B 28“ wurde noch keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass die meisten Bäume innerhalb dieses Bereiches ohnehin erhalten bleiben. Von daher kann das erfolgte Vorgehen mitgetragen werden. Auch wenn rein rechtlich nicht zwingend erforderlich, regt die Untere Naturschutzbehörde an, an den vorhandenen Bäumen und/oder den Neubauten Nisthilfen zumindest für die Artengruppe der Vögel anzubringen.</p> <p>Altlasten im Planungsgebiet</p> <p>Das Plangebiet umfasst die die Altablagerung „AA Schieferstraße 7 – 9“ (Objektnummer 01836) und den Altstandort „AS Schieferstraße 3“ (Objektnummer 02183). Die Standorte sind mit A (Ausscheiden) bewertet. Die Einstufung A bedeutet, dass bei derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen.</p> <p>Belange des Bodenschutzes</p> <p>Auf der Fläche steht vermutlich Braunerden/Braunerde-Pelosole an, welche eine mittlere Bodenfunktion haben. Die Bodenzahlen liegen zwischen 35 und 59.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf Folgendes hin:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Anbringen von 4 zusätzlichen Nisthilfen wurde im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Nach dem neuen § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 5.000 m² auf natürliche Böden („grüne Wiese“) eingewirkt wird, für die Planung und Ausführung des Vorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen und bei Vorhaben mit einer „Boden-Einwirkfläche“ von mehr als 10.000 m² kann die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung („BBB“) verlangt werden. Das Bodenschutzkonzept ist bei genehmigungspflichtigen Vorhaben, die im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde genehmigt werden, bei der Antragstellung, bei verfahrensfreien Vorhaben sechs Wochen vor Beginn der Ausführung des Vorhabens vorzulegen.</p> <p>Die „Boden-Einwirkflächen“ umfassen sämtliche Bauflächen, bei denen natürliche Böden beansprucht werden, einschließlich temporär bauzeitlich genutzter Flächen (z. B. Lagerflächen, Arbeitsstreifen, Böschungen, Baustelleneinrichtungsflächen). Auch Maßnahmen zur Erschließung von Baugebieten sind üblicherweise mit Einwirkungen auf den Boden verbunden. Damit unterliegen Erschließungsmaßnahmen als Vorhaben den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 LBodSchAG, sofern mehr als 5.000 m² bzw. 10.0000 m² auf natürliche Böden eingewirkt wird.</p> <p>Zur Bestimmung der „Einwirkflächen“ kann bei der Ermittlung der Baunebenflächen, Lagerflächen, Arbeitsstreifen, Böschungen oder Baustelleneinrichtungsflächen die in der Flächenbilanz eines Bebauungsplanes ausgewiesene Fläche für Verkehrswege, Retentionsflächen etc., d. h. die Netto-Erschließungsfläche, als Orientierung herangezogen werden.</p> <p>Die Bodenarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen Normen, beispielsweise der DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (September 2019), durchzuführen. Informationen über das Aufgabenspektrum einer bodenkundlichen Baubegleitung bzw. eines Bodenschutzkonzeptes erteilt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Reutlingen.</p> <p>Die Untere Abfallrechtsbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 3 Absatz 3 und 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) in der Fassung vom 17.12.2020 bei der Ausweisung von Baugebieten und der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Durchführung von Bauvorhaben ein Erdmassenausgleich angestrebt werden soll.</p> <p>Bei (Ober-)Boden, der nicht vor Ort verwendet werden kann, sind entsprechende Entsorgungs-/Verwertungsmöglichkeiten einzuplanen. Um den Boden in seiner natürlichen Funktion vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist sicherzustellen, dass überschüssiger Bodenaushub möglichst hochwertig und nach den bodenschutz- und abfallrechtlichen Anforderungen verwertet wird. Einer Vorort-Verwertung ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen.</p> <p>Bei Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub ist ein Verwertungskonzept erforderlich und den Planunterlagen beizufügen, idealerweise getrennt nach Oberboden, Unterboden und Aushub. Bereits auf Ebene des Bebauungsplans kann durch entsprechende Festsetzungen dieser Aspekt berücksichtigt werden.</p> <p>Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der geologischen Situation geogen bedingte erhöhte Schadstoffgehalte im Untergrund nicht auszuschließen sind.</p> <p>Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel</p> <p>Den Unterlagen ist eine Voruntersuchung Klima (Nr. 2036, Ingenieurbüro Dr. Dröscher, 31.05.2016) beigelegt. Nach Nr. 5.2 dieser Untersuchung (Anlage 15 – Voruntersuchung Klima, Ergebnisse) wird insbesondere in den Gebieten 1 (Sickenhäuser Straße/Irtenbach) und 4 (Schieferterrassen) lokal Kaltluft produziert, die dann entlang der Tiefenlinie des Irtenbachtals in den Siedlungsbereich Heppstraße/Hans-Freytag-Straße transportiert wird und dort lokal zur Frischluftversorgung beiträgt.</p> <p>Durch die aktuelle Planung wird das Gebiet 4 (Schieferterrassen) weitestgehend als Kaltluftentstehungsgebiet wegfallen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass geplant ist, auch den in der Voruntersuchung als Gebiet 1 bezeichneten Bereich Sickenhäuser Straße/Irtenbach einer Überbauung zuzuführen. Somit wird über kurz oder lang auch diese Kaltluftentstehungsfläche wegfallen. In der Voruntersuchung Klima wird in Nr. 6 u. a. empfohlen, in den Plangebieten Freiraumstrukturen zu schaffen und zum Ausgleich von Ver-</p>	<p>Die festgesetzte Dachbegrünung (Pflanzgebot 5) sieht ausdrücklich eine extensive Begrünung vor. Bei regelmäßiger Pflege und gleichzeitiger Nutzung eines geeigneten Aufständersystems ist nicht davon auszugehen, dass eine Beeinträchtigung der Dachbegrünung durch Verschattung entsteht. Die Kombination wird von diversen Stellen (BUND e.V., Bundesverband Gebäudegrün e.V., Bundesbaublatt) ausdrücklich empfohlen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>siegelungen Dachbegrünung vorzusehen. Nach Nr. 1.12 der planungsrechtlichen Festsetzungen werden Pflanzgebote, u. a. zur Dachbegrünung, festgesetzt. Ob diese Maßnahmen ausreichen, die Folgen des Wegfalls von Flächen zur Kaltluftproduktion zu kompensieren, kann von der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht beurteilt werden. So könnte z. B. die Festsetzung zur Solaranlagenpflicht (Nr. 1.13 der planungsrechtlichen Festsetzungen) in Konkurrenz zur Funktionalität der Dachbegrünung stehen (Beschattung der Dachbegrünung bei aufgeständerten , Fotovoltaikmodulen).</p> <p>Nach Nr. 4.5 der Begründung (Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen – Klima) wurde im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs eine klimatologische Bewertung des städtebaulichen Entwurfskonzepts vorgenommen. Die Untere Immissionsschutzbehörde geht davon aus, dass die Ergebnisse dieser Bewertung in der aktuellen Planung berücksichtigt worden sind und hat unter dieser Voraussetzung keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Stellungnahme der Altenhilfefachberatung</p> <p>Im Rahmen der Bauplanungen sollten Anforderungen, die sich aus der demografischen Entwicklung 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. Sehr zu begrüßen ist, dass im Baugebiet ausdrücklich auch Mietwohnungen im günstigen Preissegment entstehen sollen, was nicht nur Familien, sondern auch Seniorinnen/Senioren an deren Einkommensverhältnisse angepasste Wohnmöglichkeiten eröffnet.</p> <p>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 wenig Einschränkungen in der Alltagsbewältigung – insbesondere in ihrer Selbstständigkeit und Mobilität – erfahren. Davon profitieren auch junge Menschen und Familien. Für alte 	<p>Die Ergebnisse des Klimagutachtens wurden in der Planung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Menschen ermöglichen „seniorengerechte“ Rahmenbedingungen, dass auch bei Einschränkungen und Hilfebedürftigkeit ein Verbleib im vertrauten Wohnumfeld möglich bleiben kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sollte deshalb auf <u>Barrierefreiheit</u> geachtet und diese weitestmöglich umgesetzt werden. Dies gilt sowohl für die Außenbereiche im Planungsgebiet als auch für die Gestaltung der Innenbereiche der Mehrfamilienhäuser. • <u>In den Außenbereichen</u> sollte auf Absenken von Bordsteinen, Vermeidung von Treppenstufen bzw. Ergänzung durch Rampen, Verzicht auf (z. B. für die Nutzung mit Rollatoren und Rollstühle – aber auch mit Kinderwägen) ungünstige Bodenbeläge geachtet werden. Auch die Zugänge zu den Häusern sollten barrierefrei möglich sein. • <u>Im Innenbereich</u> sollte eine barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ermöglicht werden. Der Einbau von barrierefreien Sanitäreinrichtungen (bodengleichen Duschen u. a.) sollte mindestens in einem Teil – gerade auch der kleineren Wohnungen – vorgesehen werden. • Es sollte daran gedacht werden, im Eingangsbereich der Häuser eine Abstellmöglichkeit für Rollatoren, Rollstühle – aber auch für Kinderwägen – vorzusehen. Optimal ist hierfür ein separat dafür ausgewiesener und gut zugänglicher Abstellraum im Eingangsbereich der Häuser; alternativ könnte an geeignete Container vor den Häusern gedacht werden. • Durch Berücksichtigung der oben genannten Aspekte zur Umsetzung von Barrierefreiheit und durch eine Mischung des Wohnangebots hinsichtlich der Wohnungsgrößen (1- bis 2-Zimmer-, 2- bis 3-Zimmer- und 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen) kann auf Generationenmischung der Bewohnerschaft hingewirkt werden. • Die Umsetzung des Leitgedankens der Stadt Reutlingen, kurze Wege zur notwendigen Infrastruktur für das tägliche Leben (Bäcker, Metzger, Frisör, medizinische Versorgung) sicherzustellen, ermöglicht Seniorinnen/Senioren, dass diese – ent- 	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>sprechend ihren Wünschen – auch bei Einschränkungen so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung leben können. Da das Planungsgebiet zudem sehr gut an den ÖPNV angeschlossen ist und auch Nähe zum Stadtzentrum gegeben ist, kann hier attraktiver Wohnraum auch für Seniorinnen/Senioren entstehen. Zusammenleben von „Jung und Alt“ ermöglicht Nachbarschaften, die sich gegenseitig unterstützen. Sich gegenseitig unterstützende Nachbarschaften tragen entscheidend zur Identifikation mit dem Quartier und zur Qualität des Wohnens bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Gestaltung mit einem gemeinsamen Wohnhof zwischen den Gebäuden lässt gute Aufenthaltsqualität auch für Seniorinnen/Senioren erwarten. Hier sollte im weiteren Planungsprozess an Sitzmöglichkeiten gedacht werden. • Insgesamt sind die Planungen zur Verkehrsberuhigung im Wohnquartier sehr zu begrüßen. Berücksichtigt werden sollte eine gute fußläufige Wegführung vom Wohngebiet insbesondere auch zu den Teichen des ehemaligen Irtenbachs, damit gerade auch Seniorinnen/Senioren sichere und bequeme Spaziergänge zum Teichgebiet ermöglicht werden. Dabei sollte bedacht werden, dass Fuß- und Radwege ausreichend getrennt gekennzeichnet voneinander entstehen. Von Radfahrern und Fußgängern gemeinsam zu nutzende Wege werden gerade auch von Seniorinnen/Senioren, die als Fußgänger unterwegs sind, oft als sehr eingeschränkt hinsichtlich der Sicherheit und Bequemlichkeit erlebt. Dies gilt insbesondere dann, wenn gemeinsam von Radfahrern und Fußgängern zu nutzende Wege stark von Radfahrern frequentiert werden, was auf dieser Achse (zum Albert-Einstein-Gymnasium) zu erwarten ist. <p>Stellungnahme aus Sicht der Jugendhilfeplanung</p> <p><u>Fachbereich Tagesbetreuung</u></p> <p>Der Fachbereich Tagesbetreuung weist darauf hin, folgende Angebote für Kinder und Jugendliche gemäß § 24 SGB VIII vorzuhalten bzw. zu ermöglichen:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Für Kinder, die das erste Lebensjahr noch nicht vollendet haben, bedarfsgerechte Plätze in Tageseinrichtungen oder in Kindertagespflege entsprechend der in § 24 Abs. 1 SGB VIII genannten Kriterien. • Für Kinder, die das erste Lebensjahr vollendet haben bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres, bedarfsgerechte Plätze in einer Tageseinrichtung oder in Kindertagespflege. • Für Kinder, die das dritte Lebensjahr vollendet haben bis zum Schuleintritt, Plätze in Tageseinrichtungen. Darüber hinaus bei besonderem Bedarf oder ergänzend Angebote in Kindertagespflege. Auf ein bedarfsgerechtes Angebot an Ganztagsplätzen für diese Altersgruppe ist hinzuwirken. • Für Kinder im schulpflichtigen Alter ist ein bedarfsgerechtes Angebot in Tageseinrichtungen vorzuhalten. Darüber hinaus bei besonderem Bedarf oder ergänzend Angebote in Kindertagespflege. <p><u>Fachbereich Jugendarbeit</u> Außerschulische Jugendarbeit/ Jugendbildung – Jugendsozialarbeit (SGB VIII/KJHG §§ 11 – 14)</p> <p>Der Fachbereich Jugend weist darauf hin, dass bei jeder Bebauung darauf geachtet werden muss, inwiefern Angebote für Kinder und Jugendliche im Umfeld vorhanden sind. Es soll neben Angeboten der verbandlichen Jugendarbeit auch die Möglichkeit bestehen, Angebote der Offenen Jugendarbeit zu nutzen. Diese Angebote müssen auf eine gute Erreichbarkeit für Kinder und Jugendliche geprüft werden.</p> <p>Nach Besiedlung sollte erhoben werden, ob die Kapazitäten für die neuen Kinder und Jugendlichen ausreichen. Ggf. müssen personelle Anpassungen und/oder Anpassungen der Öffnungszeiten und/oder eine Veränderung der Angebote in Betracht gezogen werden.</p> <p>Aus fachlicher Sicht von großem Vorteil ist, wenn an Schulen im Einzugsgebiet Schulsozialarbeit installiert ist.</p> <p><u>Fachbereich Familienförderung</u></p>	

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Der Fachbereich Familienförderung weist darauf hin, dass sich eine familienfreundliche Bauplanung durch folgende Punkte auszeichnet und bittet um Berücksichtigung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung der Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Eltern, • verkehrsberuhigte Bereiche, Spielstraße, • genügend Spielfläche, vor allem für Kleinkinder, in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, • gefahrlose Fußwege zum Kindergarten und zur Schule bzw. auch Fahrradwege zur Schule, • abgesenkte Bordsteinkanten für Kinderwagen und Rollstuhl, • Räumlichkeiten für Familienbegegnungen <p>Stellungnahme aus Sicht der Nahverkehrsplanung</p> <p>Aus Sicht der Nahverkehrsplanung bestehen keine weiteren Anregungen zum Vorhaben. Die Belange des Nahverkehrs wurden entsprechend der Hinweise aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt bzw. erläutert.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>7. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 14.01.2022</p> <p>1. Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung</p> <p><u>Raumordnung</u></p> <p>Laut den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Reutlingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Justinus-</p>	<p>Zu Ziffer 7:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Kerner-Straße“. Als Art der Nutzungen werden allgemeine Wohngebiete und Urbane Gebiete festgesetzt.</p> <p>Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in den Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 350 m² zulässig.</p> <p>Mit diesen Festsetzungen bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Bauleitplanung</u></p> <p>Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Hierbei sind die benachbarten Bebauungspläne kumulativ mitzubetrachten. In der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 3.3 und Ziffer 6.1 wird hierzu ausgeführt, dass bei kumulativer Betrachtung die zulässige Grundfläche bzw. die Versiegelung der Flächen den Schwellenwert von 20.000 m² überschreitet.</p> <p>Somit ist gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.</p> <p>Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde 2017 für den Bebauungsplan „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“, welcher zwischenzeitlich rechtskräftig ist, durchgeführt.</p>	<p>Im Rahmen der Entwicklung der vier Bebauungsplangebiete des Entwicklungsgebietes „Schieferbuckel“ wurden ein Grundlagenkonzept zu den Themenfeldern Artenschutz, übergeordnete Grünverbindungen und Grünstruktur, Klima und Lärm und Verkehr erarbeitet. In das Grundlagenkonzept sind die Ergebnisse und Erkenntnisse aus diversen Voruntersuchungen (Gutachten) eingeflossen. Das Grundlagenkonzept ist wiederum die Grundlage für die o.g. Bebauungspläne und insbesondere auch den Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Str.“. Durch die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen im Gebiet „Justinus-Kerner-Str.“ wird die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 bzw. § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind. Auch die Gesamtschau der Umweltauswirkungen des Entwicklungsgebietes „Schieferbuckel“ kommt zu dem Schluss, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p> <p>Die Ergebnisse haben nun Eingang in die Begründung gefunden.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Wir haben in unserer damaligen Stellungnahme vom 17.01.2018 auf Folgendes hingewiesen:</p> <p><i>Im Sinne einer Gesamtschau auf alle vier Plangebiete (Gesamtprojekt) wird um eine ergänzende Untersuchung gebeten, inwieweit die vier Bebauungspläne sich evtl. gegenseitig beeinflussen und ob sie in der Summe erhebliche Umweltauswirkungen haben (Summationswirkung).</i></p> <p>Dies ist bei der vorliegenden Planung ebenfalls zu beachten. Der Begründung zum Bebauungsplan lässt sich jedoch unter Ziffer 6.2 und 6.1 nur eine Vorprüfung des Einzelfalls für das Plangebiet „Justinus-Kerner-Straße“ entnehmen. Inwiefern kumulativ betrachtet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist den Ausführungen unter Ziffer 6.2 nicht zu entnehmen. Daher ist im weiteren Verfahren noch ergänzend darzulegen, wie sich die Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die kumulativen Auswirkungen mit den anderen Bebauungsplänen darstellt. Auf Ziffer 2.2 der Anlage 2 zum BauGB wird entsprechend verwiesen.</p> <p>Zudem weisen wir darauf hin, dass entgegen der Aussage unter Ziffer 6.3 der Begründung zum Bebauungsplan für den hier vorliegenden Fall, dass bei kumulativer Betrachtung die überbaubare Grundstücksfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, die Ausgleichspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB jedenfalls nicht schon wegen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Dies gilt jedoch nur für die Fälle des § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB, also wenn die Grundflächen auch kumulativ weniger als 20.000 m² umfassen.</p> <p>Da die kumulative Grundfläche hier jedoch zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt, ist uneingeschränkt anhand des § 1a Abs. 3 BauGB zu prüfen, ob eine Ausgleichspflicht besteht.</p> <p>2. Belange des Immissionsschutzes</p>	<p>Die Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB hat ergeben, dass für eine Teilfläche des Bebauungsplans der Eingriff auszugleichen bzw. zu kompensieren ist. Die notwendigen Maßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde in Form einer beschränkten Beteiligung betroffener Behörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB final abgestimmt. Der Ausgleich wurde über entsprechende Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Auf die Zuständigkeit des Landratsamts für die Beurteilung des Immissionsschutzes wird hingewiesen.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der verkehrlich hoch belasteten Bundesstraße B 28.</p> <p>Die Stadt Reutlingen hat die Belange des Verkehrs- und Gewerbelärms gutachterlich prüfen lassen und daraus die im Bebauungsplan genannten Maßnahmen, wie bspw. Riegelbebauungen (in MU 1, MU 2 und WA 1), in vorgegebener Mindesthöhe und passiven Schallschutzmaßnahmen (insbesondere erforderliche Schalldämmmaße der Außenbauteile, Installation von nicht offenbaren Fenstern und geeigneten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume) entwickelt.</p> <p>Wir regen aufgrund der hohen Lärmbelastung an, die Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens vollständig in den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>3. Belange des Straßenwesens</p> <p>Die Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen erhebt aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt von Reutlingen an der B 28. Die Straßenbaulast an der Bundesstraße obliegt hier der Stadt Reutlingen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8. <u>Landesamt für Denkmalpflege</u> Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1 Alexanderstraße 48 72072 Tübingen v. 20.01.2022</p> <p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich gem. § 15/3 DSchG in der geschützten Umgebung der Arbeitersiedlung Gmindersdorf, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung. Mit dem Verzicht auf eine Bebauung im Bereich des Flurstückes Nr. 8351/3 so-</p>	<p>Zu Ziffer 8:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>wie mit dem Erhalt der Grünzone und der Schaffung eines Fußweges am Westrand von Flurstück Nr. 8220 zeigt man Respekt vor der historischen Arbeitersiedlung. Da es zudem keine Blickachsen zwischen Plangebiet und der geschützten Siedlung gibt, die aus denkmalfachlicher Sicht relevant wären, werden die immerhin vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten keine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Umgebung der Arbeitersiedlung Gmindersdorf darstellen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege</u></p> <p>Aus Sicht der Archäologie gibt es zur o. g. Planung keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen, der Hinweis auf die Regelungen des § 20 DSchG ist bereits erfolgt.</p> <p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>9. <u>Bürgerinitiative Schieferterrassen</u> v. 03.10.2021</p> <p>Vor etwas mehr als 5 Monaten, am 26.04.2021, haben wir mit Ihnen und Herrn Dvorak über die für uns wichtigsten Themen gesprochen:</p> <p>1. Höhe der Gebäude, insbesondere Reduzierung der Geschosshöhe um 1 Geschoss an 2 Gebäuden.</p> <p>2. Parksituation Am Schieferbuckel, insbesondere Bau einer Sammelgarage/ Hochgarage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Ziffer 9: Zu Ziffer 9, Stellungnahme v. 03.10.2021:</p> <p>Im Planungsprozess wurde die Gebäudehöhe reduziert. Verschattungsstudien zeigen, dass die neuen Punkthäuser keine nennenswerte Verschattung für die Bestandgebäude verursachen.</p> <p>Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels von festgesetzten 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit ist in Verbindung mit einem schlüssigen und verbindlich zu realisierenden Mobilitätskonzept zu erreichen. Mit dem Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive hat der Reutlinger Gemeinderat am 27.04.2017 die entsprechenden Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt. Die Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>3. Durchlässigkeit der Quartiere, d. h. keine Verbindung zwischen den Quartieren.</p> <p>Sie und Herr Dvorak wollten diese Themen mit der GWG in unserem Sinn behandeln. Auf unsere Frage, wann der nächste Gesprächstermin stattfindet, sagten Sie „nicht erst in einem halben Jahr“.</p> <p>Da das „halbe Jahr“ in rund 3 Wochen verstrichen ist, fragten wir an, welchen Termin Sie für unser nächstes Gespräch geplant haben.</p> <p>Wir danken Ihnen im Voraus für eine baldige Rückmeldung.</p> <p>Stellungnahme v. 18.12.2021</p> <p>Der Inhalt dieser E-Mail lässt uns jedoch daran zweifeln, dass Sie unsere Bedenken und Vorschläge, die wir Ihnen in den Gesprächen am 19.11.2020, 21.03.2021 und 26.04.2021 vorgetragen haben, aufgenommen und mit Dritten (z. B. GWG) behandelt oder diskutiert haben.</p> <p>1. Sie schreiben, dass „... bei den südlich Ihrer Grundstücke liegenden Punkthäusern die Gebäudehöhe um ein Geschoss reduziert [wurde]“.</p> <p>Fakt ist doch, dass diese reduzierte Geschosshöhe bzw. Tieferlegung ins Erdreich bereits beim Gespräch mit Ihnen am 21.03.2021 gegeben war. Am 26.04.2021 führten Sie aus, dass bei den Gebäuden (vor dem Haus Schilla) anstelle von Penthousewohnungen als oberstes Geschoss z. B. Dachterrassen für die Hausbewohner angelegt werden könnten.</p> <p>2. Bezüglich des Parkens schreiben Sie „...“</p>	<p>Die Bebauungsplanung hat die Aufgabe, die Bedürfnisse vieler Menschen, oft über einen Horizont vieler Jahrzehnte, abzuwägen. Insofern halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass zukünftige Bewohner aus dem neuen Quartier Schieferterrassen sowie aus der angrenzenden Straße Am Schieferbuckel die autofreien Wegeverbindungen im und zum Gebiet zu schätzen wissen. Wie bereits im Schreiben vom 16.11.2021 festgehalten, sichert sich die Stadt diese Erschließungsmöglichkeit deshalb planungsrechtlich.</p> <p>Die Stadt Reutlingen hat die Aufgabe, sämtliche Belange im Verfahren zu berücksichtigen und gerecht abzuwägen.</p> <p>Die Themen wurden bei mehreren Ortsterminen mit den Anwohnern besprochen und erläutert.</p> <p>Zu Ziffer 9, Stellungnahme v. 18.12.2021:</p> <p>Die Gebäudehöhe der Punkthäuser wurde gegenüber dem Wettbewerbsentwurf um umgerechnet ein Stockwerk reduziert. Verschattungsstudien zeigen, dass die neuen Punkthäuser keine nennenswerte Verschattung für die Bestandgebäude verursachen. Eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe wäre hinsichtlich der übergeordneten Ziele des sparsamen Umgangs mit Flächen sowie dem Wohnraumbedarf der Stadt Reutlingen nicht zu vereinbaren.</p> <p>Eine Reduzierung des Stellplatz-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>keine Möglichkeit einer solchen zentralen Hochgarage.“ ... „... etwaige Reduktion des Stellplatzschlüssels ist nur möglich, wenn im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes Maßnahmen definiert und ... auch umgesetzt werden.“</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir bitten um Aushändigung des Mobilitätskonzeptes mit zugehörigen Maßnahmen und des verbindlichen Terminplans der Umsetzung. Anmerkung: Lt. Zulassungsstatistik waren am 01.10.2021 in Deutschland 48,65 Mio. Pkw zugelassen, das sind 400.000 Pkw mehr als zu Jahresbeginn, d. h., dass der Bestand in neun Monaten um 400.000 Pkw zunahm! Die Möglichkeit einer Hochgarage wird von Ihnen ohne genauere Erläuterung verworfen. Dies können wir nicht nachvollziehen, da der Vorschlag der Hochgarage (Stahlbau) am 27.06.2020 von der damaligen kompetenten Baubürgermeisterin ins Gespräch gebracht wurde. Sie führte aus, dass diese Lösung den Charme habe, rückbaubar zu sein: Falls ein Mobilitätskonzept mittelfristig erfolgreich greife, könne an dieser Stelle immer noch nachträglich ein Wohngebäude erstellt werden. Diese Maßnahme hielten wir ebenfalls für einen sehr praktikablen, großräumig und quartierentlastenden Vorschlag in Bezug auf den ruhenden Verkehr. <p>Soll mit Ihrer Ausführung die Qualifikation von Frau Hotz nachträglich in Frage gestellt werden? Offensichtlich ist die Stadt nicht bereit, ein paar Quadratmeter Wohnraum für ein langfristig funktionierendes Miteinander ihrer Bürger vorübergehend umzuwidmen. In diesem Zusammenhang: Siehe Artikel „Blechdichte bereitet Sorgen“ (GEA vom 18.12. 2021), in dem sich Anrainer des „Blue Village“ über verbotswidrig abgestellte Autos und lasche Kontrollen beklagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> In Ihrer Antwort gehen Sie nicht auf unsere vorgeschlagene Alternative des Freiburger Modells ein. Wurde dieses von der Stadt überhaupt geprüft? 	<p>schlüssels von festgesetzten 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit ist in Verbindung mit einem schlüssigen und verbindlich zu realisierenden Mobilitätskonzept zu erreichen. Mit dem Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive hat der Reutlinger Gemeinderat am 27.04.2017 die entsprechenden Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt. Sofern ein reduzierter Stellplatzschlüssel im Zuge des Bauantrages angewendet werden soll, muss der Vorhabenträger ein Mobilitätskonzept erstellen und entsprechende Maßnahmen aufzeigen und umsetzen.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Quartiersgarage wurden grundlegend erörtert und geprüft. Aufgrund der Topographie, insbesondere im Bereich des geplanten Boulevards, bietet sich der Bau von Tiefgaragen an und werden gegenüber einer Quartiersgarage bevorzugt. Zudem erfordert eine kostengünstige Parkgarage eine Kubatur, die in den städtebaulichen Kontext nur schwierig zu integrieren ist.</p> <p>Wie bereits erläutert, wird der Bau von Tiefgaragen bevorzugt und die notwendigen Stellplätze können in der Summe dort ebenso untergebracht werden.</p> <p>Der Vorschlag wurde geprüft. Auch in Freiburg hat sich gezeigt, dass die Vereinbarungen in der Praxis schwierig umzusetzen sind. Zum Beispiel werden</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>3. Sie schreiben „... Schaffung eines lebendigen Quartiers mit nachbarschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten.“ ... „Die Durchlässigkeit ... ist ... eine wichtige stadtplanerische Zielsetzung.“</p> <p>Der sogenannte Panoramaweg, der mit unserem Quartier verbunden werden soll, bietet aufgrund der Höhe der Schieferterrassen-Gebäude lediglich das Panorama von Häusern und ist aus unserer Sicht deshalb nicht sinnvoll!</p> <p>Beim Vor-Ort-Termin am 21.03.2021 haben wir Ihnen eindringlich unsere Befürchtungen bezüglich des damit verbundenen attraktiv gemachten Parkens in der Straße Am Schieferbuckel (s. auch GEA vom 18.12.2021) und der mit Bestimmtheit eintretenden Verschmutzung unserer (nicht eingezäunten) Vorgärten hauptsächlich durch Vierbeiner, aber auch durch Zweibeiner dargelegt.</p> <p>Des Weiteren: Warum das Quartier Schieferterrassen – aufgrund stadtplanerischer Zielsetzung – mit unserem Quartier verbunden werden muss, erschließt sich uns nicht. Die Straße Am Schieferbuckel hat – außer zur Justinus-Kerner-Straße – keine Verbindung zu anderen Straßen, auch keinen Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Wohngebieten. Zudem gibt es in der Straße Am Schieferbuckel weder Kindergärten noch Schulen noch Einkaufsgelegenheiten für die Bewohner der Schieferterrassen.</p> <p>Nach Bewertung Ihrer E-Mail müssen wir leider zum Schluss kommen, dass Sie (und</p>	<p>dann Fahrzeuge einfach auf andere Personen zugelassen.</p> <p>Die Bebauungsplanung hat die Aufgabe, die Bedürfnisse vieler Menschen, oft über einen Horizont vieler Jahrzehnte, abzuwägen. Insofern halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass zukünftige Bewohner aus dem neuen Quartier Schieferterrassen sowie aus der angrenzenden Straße Am Schieferbuckel die autofreien Wegeverbindungen im und zum Gebiete zu schätzen wissen. Die Baufenster sind so gegliedert, dass Zwischenräume auch einen Blick in Richtung Stadt und Albtal ermöglichen. Wie bereits im Schreiben vom 16.11.2021 festgehalten, sichert sich die Stadt diese Erschließungsmöglichkeit deshalb planungsrechtlich.</p> <p>Inwieweit sich durch die Anbindung der Gebiete die Frequenz und die Anzahl der Zwei- bis Vierbeiner in Ihrem Garten verändert, ist zum heutigen Zeitpunkt schwer zu beurteilen. Der Parkraumdruck auf die Bestandsgebiete soll nicht erhöht werden.</p> <p>Die Verknüpfung der einzelnen Quartiere mittels guter Durchwegungen für Rad- und Fußverkehr sind elementar um das neue Baugebiet in die Umgebung einzubinden und die dort entstehenden Freiräume und Aufenthaltsangebote auch für die Nachbarschaft niederschwellig zugänglich zu machen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Quartiers mit nachbarschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten. Ferner leisten dichte Wegenetze für Radfahrer und Fußgänger auch einen wertvollen Beitrag zur Reduktion des KfZ-Verkehrs. Die Durchlässigkeit zwischen den Quartieren ist daher eine wichtige stadtplanerische Zielsetzung. Die Aufgabe der Stadt ist die Abwägung aller öffentlicher und privater Be-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Herr Dvorak) uns zwar an- und zugehört, aber kaum etwas für unsere Bürgerinitiative unternommen haben. Da die GWG ausführendes Organ der Stadt Reutlingen ist, hat die Stadt u. E. stets das letzte Wort. Man muss dies nur wollen und ausüben!</p> <p>Zudem erhärtet sich der Verdacht, dass Sie und die Stadt zwischen Bürgern 1. und 2. Klasse unterscheiden: Anscheinend zählen wir zur 2. Kategorie, die man anhört, um ihnen das Gefühl der Beteiligung zu geben, während Forderungen von Honoratioren (siehe Bloosgebiet) ohne Weiteres umgesetzt werden. Alles in allem sind wir enttäuscht, dass in den vergangenen sechs Jahren zwar ein reger und konstruktiver Austausch stattgefunden hat, aber keine für uns Bürger zukunftsträchtige und befriedigende Lösung gefunden wurde.</p> <p>Stellungnahme v. 06.01.2022</p> <p>In unserer Stellungnahme gehen wir auf folgende Punkte, die wir seit 2015 vortragen, nicht mehr detailliert ein:</p> <p>1. <u>Artenvielfalt</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass Fledermäuse, Bussarde und Roter Milan sowie Füchse, Igel und andere Kleintiere auf dem heutigen Gebiet der „Schieferterrassen“ leben. Durch die geplante Bebauung wird deren Lebensraum zerstört.</p>	<p>lange gegeneinander und untereinander. Dadurch ist es möglich, dass nicht alle Wünsche und Forderungen erfüllt werden können.</p> <p>In vielen Gesprächen wurden Kompromisse gesucht und auch sofern möglich, im Zuge der Planungen berücksichtigt.</p> <p>Zu Ziffer 9, Stellungnahme v. 06.01.2022:</p> <p>Für den Bereich wurde im Rahmen einer Grundlagenermittlung, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Darin wurde ein Untersuchungsbedarf zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse sowie zu Zauneidechse und Haselmaus ermittelt. Aus diesem Grund wurde das Büro für Natur- und Artenschutz (BNA) mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt. Hierzu wurden 2018 Untersuchungen zu diesen Arten(gruppen) durchgeführt.</p> <p>Bei den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvögeln handelt es sich ausschließlich um weit verbreitete un gefährdete Freibrüter in Gehölzen. Bei diesen Vogelarten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion ihrer Habitate insgesamt betrachtet im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Durch die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit ist sichergestellt, dass keine Individuen der Arten</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>2. <u>Emission</u></p> <p>Hier verweisen wir lediglich auf den Artikel „Klimaanalyse: Wo die Luft in Reutlingen am besten ist“ (GEA vom 03.06.2017), in dem es u. a. heißt „Besonders ... der Bereich südlich der Schieferstraße hin zu den Industrie- und Gewerbebereichen sei der am stärksten belastete Teil der Stadt“.</p>	<p>(v.a. Nestlinge) getötet oder Gelege zerstört werden.</p> <p>Im Rahmen der Detektorbegehungen wurden im Untersuchungsraum insgesamt vier Fledermaus-arten nachgewiesen. Als Jagdhabitat hat das Planungsgebiet im Wesentlichen nur eine Bedeutung für die häufig auch im Siedlungsbereich vorkommenden Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus. Durch die geplante Bebauung sind bei diesen Arten keine erheblichen Auswirkungen auf Jagdhabitats (bzw. Transferstrecken) zu erwarten. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind durch den geplanten Bebauungsplan nicht betroffen.</p> <p>Zauneidechse und Haselmaus wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit dieser beiden Arten durch den geplanten Bebauungsplan kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung werden die Verbotsstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die Europäischen Vogelarten nicht erfüllt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.</p> <p>Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung wurden entsprechend in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Weitere Informationen sind der Begründung des Bebauungsplans unter Ziffer 6.4 sowie Anlage 6 (Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) und Anlage 7 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zu entnehmen.</p> <p>Der zitierte Zeitungsartikel aus dem GEA behandelt die Ergebnisse der gesamtstädtischen Klimaanalyse des IB Dröscher vom 31. März 2017. Das verwendete Zitat bezieht sich räumlich nicht auf den Bereich Schieferbuckel, sondern auf einen anderen Teilbereich der Stadt (Kernstadt am Echazverlauf). Ein direkter inhaltlicher Zusammen-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p data-bbox="209 237 635 271">3. <u>Luftreinhaltung/Frischlufzone</u></p> <p data-bbox="244 304 804 434">Die bisher unbebaute Fläche der „Schieferterrassen“ war bis Mitte der 80er Jahre als Frischluftzone im Flächennutzungsplan manifestiert.</p> <p data-bbox="244 1312 775 1476">Den Käufern der Gebäude südlich der Straße Am Schieferbuckel wurde seinerzeit beim Kauf ihrer Häuser zugesichert, dass das Gelände „Schieferterrassen“ nicht bebaut wird.</p> <p data-bbox="244 1917 775 1984">Folgende Punkte bedürfen Ihrerseits einer ausführlicheren Stellungnahme:</p> <p data-bbox="209 2018 555 2051">4. <u>Angepasste Bebauung*</u></p> <p data-bbox="244 2085 751 2119">Die geplante Bebauung ist nicht an die</p>	<p data-bbox="823 203 1075 237">hang besteht nicht.</p> <p data-bbox="823 304 1337 1106">Im Jahr 2016 wurde ein Klimagutachten durch das IB Dröscher erstellt. Die darin enthaltenen Empfehlungen für die Planung wurden vollständig bei der Planung und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Kaltluftproduktionsflächen und –leitbahnen in Nordost-Südwest-Richtung werden weiterhin erhalten, der Kaltluftabfluss kanalisiert. Außerhalb des Plangebietes werden geringfügig verminderte Windgeschwindigkeiten nur in bisher frei angeströmten Siedlungsrandlagen Randlagen in der Umgebung des Plangebietes vorhergesagt, so dass sich dort die Durchlüftung der in einer durchgängigen Bebauung annähert. Die Wohnbebauungen in der Höhenlage (Sackgasse „Am Schieferbuckel“) liegen außerhalb dieses lokalen Kaltluftsystems und sind deshalb von einer möglichen Bebauung in den Plangebietes nicht betroffen.</p> <p data-bbox="823 1144 1337 1279">Weitere Informationen finden Sie in Anlage 15 dieses Bebauungsplanes (Entwicklungsbereich Schieferbuckel – Voruntersuchung Klima).</p> <p data-bbox="823 1312 1337 1883">Eine Zusicherung der Stadt ist nicht bekannt und kann auch nicht gegeben werden. Die Aufgabe der Gemeinde ist es gem. § 1 Abs. 5 BauGB „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.“ Daraus folgt auch die regelmäßige Überprüfung und ggf. Anpassung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p data-bbox="823 2085 1337 2119">Der Übergang zwischen Neubebauung</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Gebäude an der Straße Am Schieferbuckel und an die Gebäude des Gmindersdorfs angepasst.</p>	<p>und Bestand ist bereits im Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs von 2016 berücksichtigt. Eine Anpassung ist also u.a. aus folgenden Gesichtspunkten erfolgt:</p> <p>Zur Straße am Schieferbuckel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeart: Bei den an das Bestandsgebiet angrenzenden 5 Punkthäusern handelt es sich um sehr moderaten Geschosswohnungsbau mit relativ wenigen Wohneinheiten. Vor dem Hintergrund eines flächensparenden Städtebaus und des Wohnraummangels in Reutlingen wäre die Festsetzung geringerer Wohndichten, also von Einfamilien- oder Doppelhäuser, städtebaulich nicht vertretbar. • Gebäudehöhen: Die Bebauung orientiert sich an der durch die Topographie höher gelegenen Bestandsbebauung. Im Planungsprozess wurde die Gebäudehöhe noch einmal reduziert. Verschattungsstudien zeigen, dass die neuen Punkthäuser keine nennenswerte Verschattung für die Bestandgebäude verursachen. Mit der gleichen Begründung wie im Absatz zuvor, wäre eine weitere Reduzierung städtebaulich nicht vertretbar. • Bauweise: Ebenso wie bei der Bestandsbebauung wird bei den Punkthäusern offene Bauweise gewählt. • Gebäudeaußenmaße: Die Außenmaße sind ebenfalls vergleichbar mit der angrenzenden Bestandsbebauung. Insbesondere die Gebäudelänge ist mit ca. 15 m nahezu identisch. Bedingt durch den Geschosswohnungsbau sind die Gebäudetiefen der Neubebauung etwas größer. <p>Zur Siedlung Gmindersdorf</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Verzicht auf eine Bebauung im Bereich des Flurstückes Nr. 8351/3 sowie mit dem Erhalt der Grünzone und der Schaffung eines Fußweges am Westrand des Bebauungsplans

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Beim sogenannten „Blue Village“ konnten Sie noch argumentieren, dass dessen Gebäudehöhe die Gebäudehöhe auf der gegenüberliegenden Seite der Schieferstraße (Möbel Rieger) aufgreife. Diese Argumentation ist bei der Bebauung der „Schieferterrassen“ nicht gegeben; die Gebäudehöhe des ehemaligen Bauhauses ist erheblich niedriger als die der geplanten Gebäude der „Schieferterrassen“.</p> <p>Im Gespräch vor Ort schlug Herr Oberbürgermeister Keck vor, dass in der Häuserzeile unmittelbar vor der bestehenden Bebauung anstelle von rückversetzten Penthousewohnungen als oberstes Geschoss die Dachflächen als Dachterrassen von den Hausbewohnern genutzt werden können. Selbst dieses kleine Entgegenkommen der Etagenreduzierung wurde – bisher – nicht aufgegriffen.</p> <p><i>* Ein wichtiges Prinzip des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Einfügungsgebot, dabei geht es um die Frage, ob sich das geplante Gebäude in die nähere Umgebung einfügt.</i></p> <p>§ 34 (1) BauGB <i>Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.</i></p> <p><i>Ob sich ein Vorhaben in diesem Sinne einfügt und mit der Umgebungsbebauung verträglich ist, beurteilt sich im Einzelfall nach dem Gebot der Rücksichtnahme.</i></p> <p>5. <u>Ruhender Verkehr</u></p> <p>Wir bieten Ihnen nachfolgend 3 Lösungsansätze an, um ein reibungsfreies Miteinander aller Quartiersbewohner zu schaffen:</p>	<p>wird ausreichend Abstand zur historischen Arbeitersiedlung gehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zudem gibt es keine Blickachsen zwischen Plangebiet und der geschützten Siedlung, die aus denkmalfachlicher Sicht relevant wären. <p>Dass die Gebäude zur Straße Am Schieferbuckel die Gebäudehöhen auf der gegenüberliegenden Seite der Schieferstraße aufgreifen ist unrealistisch. Aufgrund der Topographie wäre eine Bebauung in diesem theoretischen Fall unmöglich.</p> <p>Wie bereits weiter oben erläutert, wurden die geplanten Gebäude in der Höhe deutlich reduziert.</p> <p>Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit auf der Ebene einzelner (Bau-)Vorhaben. Das ist in den Fällen notwendig, in denen bei Vorhaben im Innenbereich kein (qualifizierter) Bebauungsplan vorliegt. Genau dieser qualifizierte Bebauungsplan wird in diesem Verfahren aufgestellt. Ein Bebauungsplan muss sich nicht in die Umgebung einfügen, sondern die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Sie planen 0,8 Stellplätze je Wohneinheit für das Gebiet „Schieferterrassen“. Bereits heute gibt es in der Straße Am Schieferbuckel zahlreiche parkende Fahrzeuge der Bewohner des sogenannten „Blue Village“. Auch andere Anrainer beschwerten sich über die parkenden Autos der „Blue Village“-Bewohner; siehe Artikel „Blechdichte bereitet Sorgen“ (GEA vom 18.12.2021). Die Bebauung „Schieferterrassen“ würde die Parksituation aufgrund Ihres reduzierten Stellplatzschlüssels noch verschlimmern. Realistisch wäre ein Stellplatzschlüssel von 2,0 je Wohneinheit im Hinblick auf das Mobilitätskonzept, welches auch E-Bikes beinhaltet, die verschlossen abgestellt werden müssen. Aus Gründen der Gleichbehandlung fordern wir für die Schieferterrassen jedoch ebenfalls einen Stellplatzschlüssel von nur 1,25 (siehe Hopfenburg, GEA vom 18.12.2021).</p> <p>Falls Ihnen der Bau von Tiefgaragen zu teuer sein sollte, könnte eine Hochgarage (Stahlbau) mit hoher Parkkapazität gebaut werden, wie die vormalige Baubürgermeisterin, Frau Hotz, vorgeschlagen hat. Diese Lösung hat den Charme – falls eines Tages Ihr Mobilitätskonzept tatsächlich wunschgemäß realisiert wird –, dass sie rückbaubar ist und die Fläche dann immer noch mit einem Wohngebäude bebaut werden kann. Dafür müsste jedoch in der Planung eine recht geringe Fläche – zu Lasten des Wohnraums – geschaffen werden.</p> <p>Zudem fordern wir Sie auf, die Alternative „Freiburger Modell“ zu prüfen und – bei Nichtumsetzung von Stellplatzschlüssel oder Hochgarage – anzuwenden. Beim Erwerb einer Wohnung wird hierbei notariell verpflichtend untersagt, in diesem Quartier ein Kfz zu besitzen.</p> <p>6. Durchlässigkeit der Quartiere</p> <p>Der sogenannte Panoramaweg des Quartiers „Schieferterrassen“, der mit unserem Quartier verbunden werden soll, bietet, aufgrund der Höhe der „Schieferterrassen“ – Gebäude lediglich das Panorama von Häusern und ist aus unserer Sicht deshalb nicht sinnvoll!</p>	<p>Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels von festgesetzten 1,25 Stellplätzen pro Wohneinheit ist in Verbindung mit einem schlüssigen und verbindlich zu realisierenden Mobilitätskonzept zu erreichen. Mit dem Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive hat der Reutlinger Gemeinderat am 27.04.2017 die entsprechenden Parameter zur Reduzierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt.</p> <p>Die Möglichkeiten einer Quartiersgarage wurden grundlegend erörtert und geprüft. Aufgrund der Topographie, insbesondere im Bereich des geplanten Boulevards, bietet sich der Bau von Tiefgaragen an und werden gegenüber einer Quartiersgarage bevorzugt. Zudem erfordert eine kostengünstige Parkgarage eine Kubatur, die in den städtebaulichen Kontext nur schwierig zu integrieren ist.</p> <p>Der Vorschlag wurde geprüft. Auch in Freiburg hat sich gezeigt, dass die Vereinbarungen in der Praxis schwierig umzusetzen sind. Zum Beispiel werden dann Fahrzeuge einfach auf andere Personen zugelassen.</p> <p>Die Bebauungsplanung hat die Aufgabe, die Bedürfnisse vieler Menschen, oft über einen Horizont vieler Jahrzehnte, abzuwägen. Insofern halten wir es für sehr wahrscheinlich, dass zukünftige Bewohner aus dem neuen Quartier Schieferterrassen sowie aus der angrenzenden Straße Am Schieferbuckel die autofreien Wegeverbin-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Unsere Befürchtungen bezüglich der Durchlässigkeit und des damit verbundenen attraktiv gemachten Wildparkens in der Straße Am Schieferbuckel und der mit Bestimmtheit eintretenden Verschmutzung unserer nicht eingezäunten Vorgärten (insbesondere die der Häuser Am Schieferbuckel 15, 19, 21) hauptsächlich durch Vierbeiner, aber auch durch Zweibeiner, haben wir immer wieder in unseren Schreiben seit 2015 dargelegt. Unsere Argumente werden von Ihnen jedoch seit sechs Jahren standhaft ignoriert. Wir fordern Sie deshalb auf, sich vor Ort zu überzeugen, wie Hunde in nicht eingezäunten Vorgärten an der Straße Am Schieferbuckel ihre Notdurft verrichten.</p> <p>Warum das Quartier „Schieferterrassen“ – aufgrund stadtplanerischer Zielsetzung (!!!) – mit unserem Quartier verbunden werden muss, erschließt sich uns nicht. Die Straße Am Schieferbuckel hat – außer zur Justinus-Kerner-Straße und zum Gmindersdorf – keine Verbindung zu anderen Straßen, auch keinen Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Wohngebieten. Zudem gibt es in der Straße Am Schieferbuckel weder Kindergärten noch Schulen noch Einkaufsgelegenheiten für die Bewohner der Schieferterrassen.</p> <p>Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Seit 2015 sind wir mit der Stadt Reutlingen, der GWG, den Bürgermeistern, dem Gemeinderat und Planungsbeteiligten in konstruktivem Kontakt wegen der Bebauung „Schieferterrassen“. Nach all den Jahren gewinnen wir aber zunehmend den Eindruck, dass die „Bürgerbeteiligung zu Bebauungsplänen“ nur dazu dient, Bürger, die glauben, sich beteiligen zu dürfen, ruhigzustellen. Wir dürfen uns zwar äußern, 	<p>dungen im und zum Gebiete zu schätzen wissen. Die Baufenster sind so gegliedert, dass Zwischenräume auch einen Blick in Richtung Stadt und Albtal ermöglichen. Wie bereits im Schreiben vom 16.11.2021 festgehalten, sichert sich die Stadt diese Erschließungsmöglichkeit deshalb planungsrechtlich.</p> <p>Inwieweit sich durch die Anbindung der Gebiete die Frequenz und die Anzahl der Zwei- bis Vierbeiner in Ihrem Garten verändert, ist zum heutigen Zeitpunkt schwer zu beurteilen. Der Parkraumdruck auf die Bestandsgebiete soll nicht erhöht werden.</p> <p>Die Verknüpfung der einzelnen Quartiere mittels guter Durchwegungen für Rad- und Fußverkehr sind elementar um das neue Baugebiet in die Umgebung einzubinden und die dort entstehenden Freiräume und Aufenthaltsangebote auch für die Nachbarschaft niederschwellig zugänglich zu machen. Ziel ist die Schaffung eines lebendigen Quartiers mit nachbarschaftlichen Begegnungsmöglichkeiten. Ferner leisten dichte Wegenetze für Radfahrer und Fußgänger auch einen wertvollen Beitrag zur Reduktion des KfZ-Verkehrs. Die Durchlässigkeit zwischen den Quartieren ist daher eine wichtige stadtplanerische Zielsetzung.</p> <p>Unabhängig von einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit und privater Interessen, ist es die Aufgabe der Stadt die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Insofern können nicht alle individuellen Wünsche und Forderungen erfüllt werden.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>unsere Argumente zählen aber i. d. R. nichts und damit ist eine echte Bürger-„Beteiligung“ nicht gewünscht! Wie heißt es so schön in Anlage 3 zur Vorlage GR-Drucksache zur Sitzung am 26.10.2021 immer wieder: „Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen“. Welche Maßnahmen haben Sie geplant, wenn unsere Befürchtungen tatsächlich eintreten? Wer haftet im Schadensfall, wenn Feuerwehr oder Notarztwagen wegen zugesperrter Straße Am Schieferbuckel nicht durchkommen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kostspielige Gutachten mit Gefälligkeitscharakter werden von der Stadt Reutlingen in Auftrag gegeben, damit alt verankerte Argumente „untermauert“ werden. • Nach wie vor haben wir den Eindruck, dass die Stadt Reutlingen zwischen Bürgern 1. und 2. Klasse unterscheidet: Wir zählen offensichtlich zu denen der 2. Kategorie; bei anderen Stadtteilen, in denen Honoratioren wohnen (z. B. Bloosgebiet und Hopfenburg), werden solche Bebauungsplanthemen vom Gemeinderat ohne große Debatte umgesetzt (z. B. Stellplatzschlüssel, Gebäudehöhe). • Wir haben von Ihnen die mündliche Zusage, dass vor der Bebauung der „Schieferterrassen“ der Verkehrsknoten Justinus-Kerner-Straße/Schieferstraße erstellt wird. Wir bitten Sie, uns diese Zusage schriftlich zu geben. 	<p>Gutachten werden erstellt soweit sie notwendig und zielführend sind. Die Gutachter sind bei der Erstellung unabhängig.</p> <p>Ihren Verdacht, dass die Stadt zwischen Bürgern 1. und 2. Klasse unterscheidet, weisen wir zurück. In vielen Gesprächen wurden Kompromisse gesucht und auch sofern möglich, im Zuge der Planungen berücksichtigt.</p> <p>Die vorbereitende Herstellung des Knotenpunktes Justinus-Kerner-Str. / Schieferstr. wird angestrebt.</p>
<p>10. <u>Bürger</u> v. 26.11.2021</p> <p>Die Lautstärke im oben genannten Baugebiet überschreitet die Orientierungswerte massiv. Sie liegt in einem Bereich, der vom Umweltbundesamt als gesundheitsschädlich (über 65 dB – NaRoiMI Studie, https://www.aqug.de/umwelteinfluesse/laerm/naromi.htm) und vom Bundesverwaltungsgericht als nicht mit dem Grundrecht auf gesundes Leben (über 70dB – „... in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entwickelten grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen.“, Urteil vom 15.12.2011 – BVerwG 7 A 11.10)</p>	<p>Zu Ziffer 10:</p> <p>Die schalltechnischen Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sowie die in der Rechtsprechung regelmäßig angewendeten Schwellenwerte für nicht auszuschließende Gesundheitsgefährdungen oder Gesundheitsbeeinträchtigungen von über 70 dB(A) im Tag- und über 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden im südlichen Bereich des Bebauungsplans (entlang der B28) laut Gutachten von IB Dröschner (20.12.2019) überschritten. Die konkrete Festlegung von Pegelwerten</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>vereinbar angesehen werden.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie dies beim Aufstellen des Bebauungsplanes!</p>	<p>als Schwellen der Gesundheitsgefährdung obliegt jedoch immer einer Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls.</p> <p>Deshalb fordert das Lärmgutachten „<i>im vorliegenden Fall [...] entsprechend für schutzbedürftige Räume im Plangebiet an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von über 70 dB(A) im Tag- und über 60 dB(A) im Nachtzeitraum – siehe Anlagen 2.1 bis 2.4 im Anhang – bauliche Maßnahmen vor den Fenstern des schutzbedürftigen Raumes oder die Installation von nicht offenbaren Fenstern vorzusehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade (mit Beurteilungspegeln von < 70 dB(A) im Tag- und < 60 dB(A) im Nachtzeitraum) besteht.</i>“ Diese passiven Schallschutzmaßnahmen wurden als Festsetzung in den textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Die Verwendung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwälle oder -wände, sind passiven Maßnahmen, wie Schallschutzfenstern, grundsätzlich vorzuziehen. Mit aktivem Lärmschutz (wie Lärmschutzwällen oder Wänden) kann in den Plangebieten insbesondere aufgrund der Topografie voraussichtlich keine effiziente Schallabschirmung erreicht werden, da aus den oberen Stockwerken von im Plangebiet vorgesehenen Gebäuden auch bei sehr hohen Lärmschutzwänden, weiterhin eine direkte Sichtverbindung zur Bundesstraße B 28 bestehen wird. Bei direkten Sichtverbindungen kann sich auch der Schall entsprechend frei ausbreiten. Generell sollten Abschirmungen so nahe wie möglich an der Schallquelle errichtet werden, um die Abmessungen der Lärmschutzwände in Höhe und Länge bei gleicher Wirksamkeit klein zu halten. Eine effektiv abschirmende Lärmschutzwand sollte deshalb möglichst nahe an der maßgeblichen Lärmquelle (Straße) verlaufen und neben der erforderlichen Höhe auch über eine entsprechende Länge verfügen. Im vorliegenden Fall wird es nicht möglich sein auf der gesamten Länge des Plangebietes eine Lärmschutzwand unmittelbar nördlich der B 28 zu</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
	<p>errichten. Es sind keine geeigneten Aufstellflächen vorhanden und die Sichtbeziehungen an den Kreuzungen der B 28 mit der Justinus-Kerner-Straße müssen freigehalten werden. Diese erforderlichen „Lücken“ in der Lärmschutzbebauung würden die Effektivität der Schallabschirmung deutlich mindern.</p> <p>Durch die schallabschirmende Riegelbebauung in der ersten Baureihe kann darüber hinaus die weitere Schallausbreitung im Plangebiet (deutlich) reduzieren, wodurch insgesamt gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.</p>