

Bebauungsplan Egelhaaf-Gelände, Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen

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

Frühzeitige Beteiligung vom 31.08.2015 bis 02.10.2015

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Adolf-Kolping-Straße 2 – 4 78166 Donaueschingen v. 22.10.2015</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach Bekanntwerden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen.</p> <p>Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung 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.</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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Zu Ziffer 1:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>2. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 19.10.2015</p> <p>Anlagen- und Leitungsbestand</p> <p>Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits Versorgungseinrichtungen der FairNetz GmbH, die im Bestand zu beachten und ggf. zu sichern sind. Im genannten Gebiet befinden sich folgende Anlagen und Leitungen mit Nebeneinrichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erdgasnetzanschlussleitungen - Trinkwasserversorgungsleitungen und Trinkwassernetzanschlussleitungen - Stromversorgungsleitungen und Stromnetzanschlussleitungen - Mittelspannungsleitungen - Straßenbeleuchtung und Mast - Im Gebäude Hoffmannstraße 12 eine Umspannstation - Die Umspannstation mit ihren Zu- und Ableitungen ist im Bestand zu beachten <p>Versorgungsmöglichkeiten</p> <p>Bei größeren und besonderen Bauvorhaben ist rechtzeitige Kontaktaufnahme hinsichtlich der Versorgungs- und Netzanschlussmöglichkeiten wichtig, da in aller Regel höhere Anschlussleistungen für die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung notwendig sind. Das Netzanschlussteam der FairNetz GmbH ist unter Tel.: 07121 582-3900 erreichbar und hilft gerne weiter.</p> <p>Abbruch der Gebäude</p> <p>Vor dem Abbruch des Gebäudes müssen die bestehenden Hausanschlüsse auf Kosten des Bauherren direkt an den Netzanschlussleitungen abgetrennt werden. Die Umspannstation muss ebenfalls vor Abbruch des Gebäudes außer Betrieb genommen und demontiert werden.</p> <p>Für die Umgestaltung und neue Versorgung des Areals ist eine Fläche für eine neue Umspannstation mit einzuplanen. Favorisiert wird eine Örtlichkeit in der Nähe der Röntgenstraße.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für diese Abtrennungen Aufgrabun-</p>	<p>Zu Ziffer 2:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Versorgungsträger werden vor Baubeginn bzw. bei der Erschließungsplanung frühzeitig beteiligt. Nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger sind derzeit 3 Standorte mit der FairNetz in näherer Abstimmung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger befindet sich in Abstimmung mit der FairNetz.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Zum Standort der Umspannstation siehe oben.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>gen in den umliegenden Straßen erforderlich sind. Wir bitten, rechtzeitig mit unserem Netzanschlusssteam, Tel.: 07121 582-3900, Kontakt aufzunehmen.</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>3. <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Landesamt für Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen v. 08.10.2015</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>Innerhalb des überplanten Areals befindet sich das Anwesen Hoffmannstraße 12, die ehemalige Firma Egelhaaf. Hier liegen Anhaltspunkte vor, dass die gesetzlichen <u>Anforderungen für den Schutz als Kulturdenkmal</u> erfüllt sein könnten. Es muss daher in nächster Zeit bzw. im Vorfeld anstehender Überplanungen <u>durch das Referat Denkmalpflege auf seine mögliche Denkmaleigenschaft</u> geprüft werden. Unsere Inventarisierung wird sich diesbezüglich mit Ihnen in Verbindung setzen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Von der nördlichen Nachbarschaft des Planungsareals sind aus dem Bereich Villastraße <u>römische Siedlungsreste eines Gutshofs sowie alamannische Grabfunde der Merowinger Zeit</u> (6./7. Jahrh. n. Chr.) bekannt (Verzeichnis arch. KD Reutlingen Nr. 12). Unbekannt ist die zum frühmittelalterlichen Friedhof gehörige Siedlung, ebenso die Lage des zum römischen Gutshof anzunehmenden Bestattungsplatzes. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Planungsgebiet bislang unerkannte und im Boden verborgene archäologische Zeugnisse und Kulturdenkmale finden.</p>	<p>Zu Ziffer 3:</p> <p>Nach Überprüfung der gesetzlichen Anforderungen für den Schutz als Kulturdenkmal vom 24.11.2015 kommt das Referat Denkmalpflege des RP Stuttgart zu dem Ergebnis, dass die Kriterien eines Kulturdenkmals nach dem baden-württembergischen Denkmalschutzgesetz nicht erfüllt werden und damit kein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Anwesen Hoffmannstraße 12 besteht.</p> <p>Die Gründungsbauten sind abgebrannt, die aus dem Ende des 19. Jahrhunderts stammenden Wohn- und Verwaltungsgebäude sowie Shedhallen sind durch Um-, Auf- und Anbauten sowie durch das Fehlen sämtlicher Ausstattung in ihrer Aussagekraft bereits stark reduziert. Trotz der für die Stadt Reutlingen starken heimatgeschichtlichen Bedeutung der einstigen Webereitensilienfabrik ist der noch erhaltene Rest des Firmengeländes zu wenig aussagekräftig.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Er wird ebenfalls unter den Hinweisen im textlichen Teil des Bebauungsplans übernommen.</p> <p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine fast vollständig versiegelte, seit mindestens Ende des 19. Jahrhunderts intensiv industriell und gewerblich genutzte Fläche. In allen für das Altlasten- und Baugrundgutachten ausgehobenen Aufschlüssen wurden künstliche Auffüllungen angetroffen. Die Mächtigkeit liegt zwischen ca. 0,6 m und 2,6 m.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>An der Erhaltung von Kulturdenkmalen besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Um einer unkontrollierten Zerstörung archäologischer Zeugnisse vorzubeugen, ist deshalb eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten zur Baulanderschließung durch einen Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege, Ref. 84.2 Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, erforderlich. Sollten im Vorfeld Baugrunduntersuchungen (Baggerschurfe, Bohruntersuchungen etc.) durchgeführt werden, so bitten wir um Beteiligung, da bei solcher Gelegenheit auch erste archäologische Hinweise gewonnen werden können.</p> <p>Wir bitten, von den bevorstehenden Bodeneingriffen und Erdbaumaßnahmen 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich unterrichtet zu werden. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. Weitergehende Rettungsgrabungen können nicht ausgeschlossen werden. Ziel der Maßnahmen ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmalen als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es dabei zur kurzfristigen Unterbrechung des Bauablaufs kommen kann.</p> <p>Wir bitten festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bodeneingriffe und Erdbaumaßnahmen bedürfen der Begleitung durch das Landesamt für Denkmalpflege. 2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist dem Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung, mindestens 2 Wochen vor geplantem Termin schriftlich anzuzeigen. 3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen. <p>Generell wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Ar-</p>	

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu sachgerechter Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.</p> <p>Sollten Rettungsgrabungen zur Sicherung, Dokumentation und Bergung archäologischer Zeugnisse erforderlich werden, trägt der Vorhabenträger anteilig die Kosten der archäologischen Arbeiten.</p> <p>4. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 30.09.2015</p> <p>Planungsrechtliche Gesichtspunkte</p> <p>Zu der aufgezeigten Entwicklung einer durchmischten Nutzung und zu deren planungsrechtlichen Absicherung durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB werden aus bauplanungsrechtlicher Sicht und davon ausgehend, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren, wie in der Beschlussvorlage (Gemeinderatsdrucksache 15/078/01) aufgezeigt, berücksichtigt werden, keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung, in dem noch keine substanziellen planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu städtebaulichen und planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p><u>Belange des Artenschutzes</u> Die Auswirkungen der Planung auf die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Bestimmungen kann gegenwärtig nicht beurteilt werden, weil die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung noch fehlt. Es muss im weiteren Verfahren</p>	<p>Zu Ziffer 4:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden im Rahmen der Planung folgende Untersuchungen durchgeführt:</p> <p>1. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>ausgeschlossen werden können, dass bei der Umsetzung der Planung gegen die Verbots- tatbestände des § 44 BNatSchG verstoßen wird. Die überplante Fläche ist überwiegend über- baut bzw. versiegelt. Im Süden befinden sich der Mühlkanal und der Steinachkanal; beide sind zum Teil von begleitenden Gehölzen eingerahmt. Die artenschutzrechtliche Unter- suchung kann sich deshalb auf die habitat- typischen Arten beschränken. Sie sollte vor allem Aussagen zur Betroffenheit von gebäu- debewohnenden Arten (Vögel/Fledermäuse) enthalten, aber auch Vorschläge zur Vermeidung von Stoffeinträgen etc. bei Gebäudeab- brüchen und von Beeinträchtigungen des vorhandenen Gehölzbestandes.</p> <p>Oberirdische Gewässer</p> <p><u>Rechtliche Vorgaben, fachgesetzliche Regelungen</u></p> <p>Rechtsgrundlagen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Gesetz zur Ordnung des Wasser- haushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724), - das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden- Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Haushaltsbegleitgesetzes 2015/2016 vom 16.12.2014 (GBl. S. 777), - die Verordnung des Ministeriums für Um- welt und Verkehr über die dezentrale Be- seitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Neu- ordnung des Wasserrechts in Baden- Württemberg vom 03.12.2013 (GBl. S. 389). <p>Im künftigen Geltungsbereich des Bebau- ungsplanes gelten im speziellen folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>§ 28 WG Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern</u> Im Regelfall ist eine wasserrechtliche Er- 	<p>Büro Blum vom 01.06.2018: Der Bericht weist eine Relevanz folgender Ar- ten aus und fasst diese tabellarisch zusam- men: Fledermäuse, Vögel, Fische (Groppe). Die Betroffenheit gilt es näher zu untersuchen.</p> <p>2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büro Blum vom 31.10.2018: In der saP gilt es die in der Relevanzprüfung identifizierten Arten vertieft zu betrachten. Im Ergebnis weist das Gutachten Vermeidungs- und artenschutzrechtliche Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten aus. Für die betroffe- nen Fledermausarten werden außerdem CEF- Maßnahmen und weitere Verbesserungs- maßnahmen empfohlen. Hinsichtlich der Groppe sind Stoffeinträge bei Rückbau und Bau zu vermeiden. Darüber hinaus stellt das Gutachten weitere Grundsätze für die Planung auf, die es zu berücksichtigen gilt und emp- fieht eine ökologische Baubegleitung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der weiteren Planung fand eine enge Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde statt. Es ist vorgesehen, den Mühlkanal im Bereich des Egelhaafareals in einen naturnahen Zustand zu versetzen und den gesetzlichen Gewässerrand-</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>laubnis oder Bewilligung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>§ 29 WG Gewässerrandstreifen</u> In Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten. Die Breite des Gewässerrandstreifens beträgt im Innenbereich fünf, im Außenbereich zehn Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante des Gewässers. <p>Stellungnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Grundsätzliches</u> In die Planungskonzeption sollten die Ziele des Gewässerentwicklungsplans Echaz einfließen (Maßnahmen Abschnitte 8.3, Betzinger Mühlkanal, und 8.2, Steinachkanal). Im Hinblick auf die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans hat Variante 3 die erste Priorität. - <u>Gewässerrandstreifen</u> Neue Bebauungen sind nur außerhalb des Gewässerrandstreifens zulässig. Bei Bestandsgebäuden im Gewässerrandstreifen sind nur Sanierungen im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig. Beispielsweise können bestehende Schuppen nicht zu Wohngebäuden umgebaut werden. - <u>Brücken</u> Für den Bau neuer Brücken, wie sie in den Entwürfen der Varianten 2 und 3 dargestellt sind, sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landratsamts Reutlingen. - <u>Dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung</u> Es bietet sich an, unbelastetes Niederschlagswasser in den Betzinger Mühlkanal oder in den Steinachkanal einzuleiten. Dies sollte in der Entwässerungsplanung berücksichtigt werden. Einleitungsmodalitäten sind mit dem Umweltschutzamt des Landratsamts Reutlingen abzustimmen. - <u>Hochwasserschutz</u> Nach dem vorliegenden Entwurf der Hochwassergefahrenkarten ist der Bereich bei extremen Hochwasserereignissen überflutungsgefährdet. Die Wasserspiegel-lagen bei HQ_{extrem} sollten in die Planung 	<p>streifen von 5 m ab Böschungsoberkante zu realisieren. Dazu ist eine Verlegung des derzeitigen Verlaufs notwendig.</p> <p>Die entsprechenden Flächen werden im Bebauungsplan als Grünflächen vorgehalten. Inhalte und Genehmigung erfolgen über ein wasserrechtliches Verfahren in enger Abstimmung mit dem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Konzeption und Ausbauplanung des Mühlkanals erfolgen auf Grundlage des genannten GEP Echaz.</p> <p>Für die Entwicklung des Egelhaafareals wurde im Jahr 2018/2019 ein Investorenauswahlverfahren mit zugehörigem städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Der ausgewählte Siegerentwurf entspricht im Hinblick auf einen naturnahen Ausbau der ursprünglichen Variante 3. s.o.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bau einer neuen Brücke ist Teil des angestrebten wasserrechtlichen Verfahrens, in welchem auch die Verlegung und der naturnahe Ausbau des Mühlkanals beantragt werden sollen. Dazu finden enge Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Reutlingen statt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Umweltschutzamt des Landratsamtes Reutlingen haben stattgefunden. Es wurde u.a. der Drosselabfluss festgelegt.</p> <p>Das Risikogebiet für ein HQ Extrem wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zur Beurteilung der Gefahren durch Starkregen- und Hochwasser wurde darüber hinaus das Ingenieurbüro REIK mit der Erstellung eines Gutachtens</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>einbezogen werden.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p><u>Allgemeines</u> Die Untere Immissionsschutzbehörde kann in dieser frühen Beteiligungsphase des Bebauungsplanverfahrens noch keine abschließende Stellungnahme zu möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten durch die Planung abgeben. Da die Abgrenzung des Planbereichs, die geplante Nutzungsaufteilung im Plangebiet und das damit verbundene immissionsschutzrechtliche Schutzniveau noch nicht feststehen, kann keine verbindliche Aussage gemacht werden, ob und gegebenenfalls welche Maßnahmen notwendig sind, um das maßgebende Schutzniveau zu gewährleisten.</p> <p>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>Immissionsschutzrechtliche Konflikte</u> Der Planbereich ist Verkehrslärmimmissionen durch die Heppstraße und durch die Kreuzung Heppstraße/Hoffmannstraße ausgesetzt. Außerdem befinden sich im Planbereich und in der Umgebung verschiedene Einrichtungen und gewerbliche Anlagen (Schule mit Nebenanlagen, Holzbe- und -verarbeitung mit Ablaugerei, Umzugsunternehmen u. a.), die zu erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) führen könnten.</p> <p>Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ist hier die aktuelle immissionsschutzrechtliche Situation, insbesondere die Lärmsituation, zu ermitteln und es sind gegebenenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen hinreichend konkret festzusetzen.</p> <p>Stellungnahme aus Sicht der Nahverkehrsplanung</p> <p>Das Plangebiet ist durch Haltestellen des Stadtverkehrs und der RAB an den Busverkehr angeschlossen.</p>	<p>beauftragt. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan bei den Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung von Immissionskonflikten im Plangebiet, wurde ein umfassendes Lärmgutachten beim Ingenieurbüro SoundPLAN in Auftrag gegeben. Darin werden die Aspekte Verkehr, Gewerbe, Sport, Freizeit und Schule genauer untersucht und Aussagen zur Überschreitung der einschlägigen Normen getroffen. Das Gutachten vom 12.04.2021 formuliert darüber hinaus zur Umsetzung notwendige Maßnahmen für aktiven und passiven Schallschutz. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan bei den Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Das Kreisamt für nachhaltige Entwicklung bringt aus Sicht der Nahverkehrsplanung, nach Anhörung der RSV Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH und der DBZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee GmbH (RAB) als zuständige Verkehrsunternehmen, keine Anmerkungen zu der Planung vor.</p> <p>5. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 23.09.2015</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine innerstädtische, ehemals gewerblich genutzte Fläche aktiviert werden. Ziel ist die Entstehung eines lebendigen, zukunftsfähigen Quartiers für Wohnen, Arbeiten, Läden und Dienstleistungen, das den Ortskern nachhaltig stärkt.</p> <p>Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche, im östlichen Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist an die neuen Nutzungen anzupassen.</p> <p>Bezüglich der Nutzungen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Einzelhandel ist grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>In der Ortsmitte von Betzingen wurde ein Grund- und Nahversorgungszentrum gemäß PS 2.4.3.2 Z (5) Regionalplan Neckar-Alb 2013 ausgewiesen als Vorranggebiet für den Einzelhandel mit Sortimenten der Grundversorgung. Zulässig sind dort auch Drogeriewaren. Der o. g. Bebauungsplan befindet sich nicht innerhalb dieses Vorranggebiets. Großflächiger Einzelhandel ist hier nicht möglich. Das Agglomerationsverbot (PS 2.4.3.2. Z (8) Regionalplan Neckar-Alb 2013) ist zu beachten.</p> <p>Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Zu Ziffer 5:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p> <p>Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung gem. §§ 4, 6a und 8 BauNVO i.V.m. § 11 (3) BauNVO schließen eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandels bzw. Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des PS 2.4.3.2Z (5) aus. Der Grundversorgung dienender Einzelhandel, wie z.B. Bäckerei, Apotheke oder Kiosk sollen gem. städtebaulichem Konzept weiterhin möglich sein. Um einer Agglomerationswirkung im Sinne des PS 2.4.3.2. Z (8) entgegenzuwirken, ist Einzelhandel lediglich mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig. Die Geschossfläche der vorstehend genannten Unterarten von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf in der Summe 1.200 m² nicht überschreiten.</p>
<p>6. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie,</p>	<p>Zu Ziffer 6:</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 21.09.2015</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>Keine</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der Untergrund im Planbereich aus Gesteinen der Arietenkalk-Formation, welche teilweise von Holozänen Abschwemmmassen/Talauenschottern unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>In der Arietenkalk-Formation treten bituminöse Tonmergel (Ölschiefer) auf. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer kön-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Beurteilung der geologischen Situation wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten beim Büro für angewandte Geowissenschaften beauftragt. Der Bericht (30.09.2020) untersucht den Schichtaufbau, macht Aussagen zur Tragfähigkeit der Schichten, zu den Grundwasserständen und gibt Empfehlungen zu baulichen Anforderungen an die Gründung. Unter den Hinweisen des textlichen Teils des Bebauungsplans wird empfohlen, weitere objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>nen betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieur-geologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zum Ölschiefervorkommen, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates, in der Ölschieferthematik erfahrenes Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>7. <u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Postfach 26 66 72016 Tübingen v. 18.09.2015</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Ziffer 7:</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p data-bbox="205 203 691 237">Belange des Hochwasserschutzes</p> <p data-bbox="205 271 794 439">Der geplante Bebauungsplan ist laut Hochwassergefahrenkarten bei einem HQ_{extrem} betroffen. Die Bevölkerung und Wirtschaftsunternehmen sollten im Rahmen des Bebauungsplans darüber informiert werden.</p> <p data-bbox="205 573 794 875">Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten (gemäß § 65 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg in Verbindung mit § 78 und § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)), ist das Bauen in Gebieten, die erst bei einem Extremhochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt werden, grundsätzlich möglich. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.</p>	<p data-bbox="823 271 1481 573">Das Risikogebiet für ein HQ Extrem wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen übernommen. Zur Beurteilung der Gefahren durch Starkregen- und Hochwasser wurde darüber hinaus das Ingenieurbüro REIK mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan bei den Festsetzungen berücksichtigt.</p> <p data-bbox="823 573 874 607">s.o.</p>