



02.02.2021

Begründung zum Bebauungsplan „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16“ Gemarkung/Flur Reutlingen

Inhalt:

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
- 4. Planungskonzeption**
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
- 6. Umweltbelange**
- 7. Planverwirklichung**
- 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
- 9. Gutachten**

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat am 26.06.2018 auf der Grundlage der GR-Drs. Nr. 18/069/01.1 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16“ beschlossen mit dem Ziel, einen Büroneubau an der Gartenstraße sowie ein Gewerkschaftshaus an der Kaiserstraße zu errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der zwei Bauvorhaben (Gartenstraße und Kaiserstraße) in altstadtnaher Lage in der Oststadt zu schaffen.

Anstoß für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war ursprünglich die Absicht des Grundstückseigentümers, einen Büroneubau mit Verbindung zum bestehenden Bürogebäude Gartenstraße 5 zu errichten. Weiter ist an der Kaiserstraße ein 5-geschossiges Gewerkschaftshaus geplant. Die ersten Planungsüberlegungen widersprechen dem bestehenden Planungsrecht. Nun wurden die Planungsüberlegungen konkretisiert und statt des Büroneubaus an der Gartenstraße ist nun ein Ärzte- und Klinikhaus geplant. Die Nutzung sowie die die Gebäudehöhen und Grundfläche haben sich dadurch geändert. Der Bebauungsplan wurde angepasst.

Bei dem Gewerkschaftshaus der IGEMET an der Kaiserstraße ist auch nach interner Beratung mit Mitgliedern des Gestaltungsbeirats und dem darauffolgendem konkurrierenden Ver-

fahren bezüglich der Fassadengestaltung eine Optimierung des Gebäudes erfolgt. Die Optimierung des Gebäudes beinhaltet die Fassadengestaltung (Form und Materialität) sowie die Anpassung der Geschosse auf die Nutzung (Erhöhung des Gebäudes) sowie die Ergänzung der Grundrisse. Die Tiefgaragen Zu- und Abfahrt hat sich dadurch verändern. Um bei der Planung flexibel zu bleiben, wurde unter Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan festgelegt, dass Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Die Umgestaltungen der Planungen erfordert eine Änderung des Baufensters.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von etwa 6.230 m² liegt in der Reutlinger Oststadt zwischen Gartenstraße und Kaiserstraße angrenzend an das Gebäude Karlstraße 20 (Kaufhof). Das Gebäude Gartenstraße 5 steht unter Denkmalschutz. Das ursprünglich als Wohnhaus geplante und genutzte zweigeschossige Gebäude mit Satteldach wurde 1842 von Johann Georg Rupp gebaut. Das bestehende Gebäude Kaiserstraße 16 liegt innerhalb des parkähnlichen Garten und wird als Wohnhaus genutzt. Angrenzend an das Grundstück im Südosten liegen zwei weitere Grundstücke mit großzügig gestalteten Einzelhäusern und Gärten mit Baumbeständen an. Aufgrund der bestehenden lockeren Bebauung bildet das Quartier Gartenstraße/ Kaiserstraße eine grüne Insel recht isoliert vom Innenstadtbereich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das denkmalgeschützte Gebäude Gartenstraße 5 wurde ursprünglich als Wohnhaus genutzt. Es erfolgte eine Umnutzung als Bürogebäude. Das Gebäude Kaiserstraße 16 innerhalb der Parkanlage wird als Mehrfamilienwohnhaus genutzt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes vom 15.10.1959, sowie der Ortsbausatzung der Stadt Reutlingen aus dem Jahr 1957 (Baustaffel 2- gemischtes Gebiet). Für den Großteil des Grundstückes ist eine Bauverbotszone festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist eine gemischte Baufläche dargestellt.

3.3 Aktuelle Planungen

Die aktuellen Planungen sehen einen viergeschossigen Neubau vor, der mit einem eingeschossigen Anbau an das bestehende denkmalgeschützte Gebäude Gartenstraße 5, als Verbindungsbau dient. Als vorgesehene Nutzungen der Neubebauung ist im Untergeschoss eine Tiefgarage, vom Erdgeschoss bis zum vierten Obergeschoss Arztpraxen und eine Klinikeinheit vorgesehen. Das neu geplante Gewerkschaftshaus der IGEMET an der Kaiserstraße wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Die notwendigen Stellplätze sind im Untergeschoss der Tiefgarage geplant. Das bestehende Wohnhaus Kaiserstraße 16 im Gartenbereich bleibt in seiner jetzigen Nutzung bestehen.

3.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen stellt eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wurde damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.5. Denkmalschutz

Das traufständige, zweigeschossige Wohnhaus mit Kniestock und Satteldach wurde voraussichtlich 1841 erbaut. Das Gebäude, wird als ein bezeichnendes und Qualität volles Beispiel bürgerlicher Baukunst des Klassizismus und zudem stadtgeschichtlich aufschlussreich für die Bebauung der Gartenstraße angesehen. Das Gebäude ist als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerstädtische Entwicklung des Standortes zu schaffen und dennoch eine verträgliche Nachverdichtung des parkähnlichen Grundstückes zu ermöglichen. Daher soll insbesondere auch der stadtbildprägende Gartenbereich mit dichten Baumbestand weitgehend gewahrt bleiben.

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

Art der baulichen Nutzung

Im Bereich an der Gartenstraße wird Mischbaufläche (MI) vorgesehen, das bestehende Wohnhaus Kaiserstraße 16 liegt ebenfalls im Bereich der Mischbaufläche. Die Neubebauung an der Kaiserstraße wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO (MI) ausgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die in § 7 Abs. 3 BauNVO (MI) ausgeführte Ausnahmen (Tankstellen und Wohnungen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Planung. Aufgrund der unterschiedlichen Bauwerke sind diese auch in der Planzeichnung festgelegt.

Für das Mischgebiet (MI) wird die gem. § 6 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,6 GRZ festgelegt.

Für das Kerngebiet (MK) wird die gem. § 7 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 1,0 GRZ festgelegt.

Die Gebäude sind mit maximalen Höhenangaben festgelegt, dadurch wurde auf eine Geschossflächenzahl verzichtet. Gemäß § 17 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (siehe Kapitel 5, örtliche Bauvorschriften)

Für die Neubebauung an der Kaiserstraße wird offene Bauweise festgelegt, es sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Tiefgarageneinfahrt sowie die Tiefgaragenflächen sind im Bebauungsplan festgelegt.

Bei dem Neubau an der Gartenstraße ist im Bereich der nordwestlichen Grenze (Karlstraße 20) abweichende Bauweise, als ein eingeschossiger Anbau mit max. 5m Höhe, innerhalb des Baufensters an die Grenze zulässig.

Für das bestehende denkmalgeschützte Haus Gartenstraße 5 ist weiterhin eine Baulinie festgelegt. Diese ist auch bei Abgang des Gebäudes und Neubebauung einzuhalten. Ansonsten werden Baufenster und offene und abweichende Bauweise festgelegt. Die genauen Angaben sind im textlichen und zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgelegt.

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

Verkehr und Parkierung

Das Baugrundstück ist sowohl von der Gartenstraße als auch von der Kaiserstraße her erschlossen. Die Hauseingänge für das Vorder- und Hinterhaus an der Gartenstraße sind fußläufig von der Gartenstraße her erschlossen. Ebenso für das Gebäude an der Kaiserstraße, sowie das bestehende Wohnhaus fußläufig von der Kaiserstraße aus. Die notwendigen Stellplätze werden in den jeweiligen Tiefgaragen der Neubebauungen vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrten sind jeweils von der Garten- bzw. Kaiserstraße her erschlossen. Notwendige Stellplätze sind obererdig vorgesehen.

Bei einer Nachverdichtung/zusätzlichen Versiegelung des Bebauungsplangebietes sind wegen der hydraulischen Auslastung des vorhandenen Kanalnetzes im Plangebiet abflussverzögernde Maßnahmen vorzusehen

Entwässerung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder

direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um die Versickerung vor Ort zu unterstützen, wird im textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen, dass Flächen für Stellplätze, Wege etc. mit sickeroffenen Belägen zu versehen sind. Flachdächer sind zu begrünen. Darüber hinaus ist etwa ein Fünftel der Fläche als private Grünfläche zu erhalten. Die übrigen versiegelten Flächen werden im Mischsystem entwässert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Leitungs- und Kanalmedien.

4.4 Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen für Fernmeldetechnik sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, auch durch erneuerbare Energien, sind per Gesetz in dem Baugrundstück stets ausnahmsweise zulässig. Der Versorgungsauftrag der Mobilfunkbetreiber gebietet, dass die Belange des Fernmeldewesens grundsätzlich zu berücksichtigen sind und eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen ist. Von Seiten der FairNetz kann eine Trafostation gegeben falls notwendig werden.

Diese ist auf dem Baugrundstück an geeigneter Stelle zu errichten.

Vorhandene Grünbereiche und Bäume dürfen aber durch die Trafostation nicht beeinträchtigt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

5.1 Bauweise

5.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist sehr heterogen. Es dominieren Flachdächer bei den Verwaltungsgebäuden, und überwiegend Satteldächer bei den Wohngebäuden.

Für das neu zu erstellende Ärztehaus sowie der Neubau des Gewerkschaftshauses sind Flachdächer zulässig, da diese Dachform i.d.R. aus der Funktion der Sonderbauten und ihren funktionalen und technischen Bedürfnissen heraus sinnvoll ist.

Die geplanten Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Die Regelungen zur Dachneigung der bestehenden Satteldachgebäude auf dem Grundstück werden wieder wie im Bestand aufgenommen. Dachaufbauten und Dacheinschnitten für geneigte Dächer werden in Anlehnung an das bestehende Planungsrecht und unter Berücksichtigung des Oststadtleitbildes und örtliche Gegebenheiten festgesetzt.

5.2 Werbeanlagen

An den Neubauten können Werbeanlagen bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und nur bis zu einer Größe von 2,0m² zugelassen werden.

Eigenständige Fahnenmasten oder Werbepylone sind aufgrund der Lage in der Oststadt nicht zugelassen.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da er der Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen) dient und die hierfür zu erfüllenden gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen (Flächengröße, Umweltverträglichkeitsprüfung, Beeinträchtigung von Schutzgütern) - wie nachfolgend dargestellt - erfüllt sind.

- Die zulässige Grundfläche umfasst ca. 3.591 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² für eine allgemeine UVP-Vorprüfung nach § 13 a BauGB.
- Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Landes- oder Bundes-UVPG unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie in europäischen Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Weiterhin ist für den Bebauungsplan keine zusammenfassende Erklärung erforderlich.

6.2 Umweltbelange

Unabhängig von dem Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen. Daher erfolgt an dieser Stelle eine kurze Einschätzung der aktuellen Situation und der Umwelt-Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen und basiert auf dem ökologischen Steckbrief des Büros Pustal vom Januar 2019.

Generell gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<p>Das Gebiet ist in Teilen bereits bebaut, der unbebaute Teil besteht aus einer parkartigen Anlage mit über 40 mittelalten bis alten Bäumen. Das Gebiet bildet eine grüne Insel und bietet damit einen Lebensraum inmitten der Innenstadt, insbesondere für Vögel, aber auch Fledermäuse und Insekten. Eine Platane ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Einige Bäume müssen der geplanten Neubebauung weichen (zu den Bäumen siehe auch Abschnitt 6.5). Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt und Artenschutzmaßnahmen festgelegt, um zu vermeiden, dass Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG eintreten (siehe Abschnitt 6.4).</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
Boden	<p><u>Geolog. Untergrund</u> Talablagerungen der Echaz (Talauenschotter), sowie möglicherweise Auffüllungen.</p> <p>Aufgrund der Echaztalschotter besteht die Möglichkeit von drückendem Wasser, das ggf. bereits bei einfacher Kellertiefe bauwerksrelevant sein kann. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.</p> <p><u>Kampfmittel:</u> Das Gebiet befindet sich in einem 1944/45 bombardierten Bereich. Blindgänger können somit nicht ausgeschlossen werden (siehe Abschnitt 6.6).</p> <p><i>Erg.: Wegen der eventuellen Blindgänger sind im Vorfeld von Bebauungen bzw. Bodenbewegungen genauere Erkundungen bei den zuständigen Behörden einzuholen bzw. weitere Untersuchungen und daraus abgeleitete Maßnahmen durchzuführen.</i></p>
Wasser	<p>Ein Teil der Fläche ist bereits heute bebaut bzw. versiegelt, die Grundwasserneubildung ist dadurch eingeschränkt. Durch die vorgesehene Bebauung wird die versiegelte Fläche deutlich größer. Die Auswirkungen werden, auch weil es sich um eine insgesamt relativ kleine Fläche handelt, voraussichtlich nicht zu gravierenden Veränderungen führen.</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
Luft	<p>Laut Flechtenkarte kritische Luftbelastung. Vorbelastung hauptsächlich durch die stark befahrenen Straßen der Umgebung. Durch eine zeitgemäße Neubebauung wird die Luftqualität voraussichtlich kaum verschlechtert, allerdings entfallen Bäume mit ihrer positiven Wirkung, ein Teil der Bäume bleibt jedoch erhalten, zudem ist die Pflanzung von Bäumen sowie Fassadenbegrünung vorgesehen.</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i></p>
Klima	<p>Das Gelände liegt mitten in der Stadt und ist in Teilen bereits bebaut, ein erheblicher Teil der Fläche ist parkartig mit mittelalten und alten Bäumen bewachsen, die zu den lokalen bzw. kleinklimatischen Verhältnissen positiv beitragen. Durch die zusätzliche Bebauung erhöht sich die Aufheizung durch Versiegelung und Bebauung. Die Auswirkungen einer Neubebauung bleiben voraussichtlich auf das Kleinklima vor Ort beschränkt; jedoch können die Auswirkungen von entfallenden Bäume auch außerhalb des Plangebiets, z.B. bei weiteren Baumaßnahmen, in der Summe zukünftig deutlicher zum Tragen kommen; dies müsste jedoch plangebietsübergreifend</p>

	genauer betrachtet werden. Durch die Neubebauung einer innerstädtischen Fläche wird die Versiegelung bisher unversiegelter Flächen im Außenbereich vermieden. Zwei der großen Kastanienbäume sollen an einen noch zu bestimmenden Ort in der Innenstadt verpflanzt werden, neue Bäume sollen gepflanzt werden und auch eine Fassadenbegrünung soll erfolgen. <i>Erg.: Untergeordnete Bedeutung für das Klima der Gesamtstadt – voraussichtlich geringe Bedeutung für die nähere Umgebung. Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>
Landschaftsbild und Erholung	Innerstädtische private Fläche. Das denkmalgeschützte Gebäude bleibt erhalten. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild in der Kaiserstraße weitgehend zu vermeiden, wird die Fassadengestaltung des Gebäudes an der Kaiserstraße über einen Wettbewerb festgelegt. <i>Erg.: Keine Bedeutung für Landschaftsbild, durch den Fassaden-Wettbewerb und den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes wirkt sich die geplante Bebauung voraussichtlich nicht negativ auf das Ortsbild aus.</i>
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	Vorbelastung durch Lärmemissionen aus dem Verkehr der Umgebungsstraßen, insbesondere auch der Karlsstraße, eine schalltechnische Untersuchung liegt vor (siehe dazu Abschnitt 6.7). Für die bereits bestehenden Gebäude im Innern des Plangebiets ergeben sich durch die Bebauung Verbesserungen. <i>Erg.: Gewisse Vorbelastung vorhanden, zusätzliche Belastung durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht erheblich; Bei Durchführung der gesetzlich erforderlichen Wärmedämmmaßnahmen sind laut Gutachten keine weiteren Lärminderungsmaßnahmen erforderlich</i>
Kultur- und Sachgüter	In der Denkmalliste ist das Gebäude Gartenstraße 5 als Kulturdenkmal eingetragen. Es soll erhalten bleiben. <i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich</i>

6.3 Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

6.4 Artenschutz

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

Hierzu führte das Büro Pustal, Landschaftsökologie und Planung, im Frühjahr/Sommer 2017 eine artenschutzrechtliche Prüfung durch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich das Plangebiet als Brutquartier für verschiedene Vogel- und Fledermausarten eignet. In mehreren Bäumen konnten Höhlen festgestellt werden, die sich als Brutquartiere für Vögel eignen (Spitzhorn mit ca. 10 m Kronendurchmesser an der Kaiserstraße sowie die beiden Bäume mit Naturdenkmalkennzeichnung). An einem Baum (Nr. 14, Platane, Naturdenkmal) sind sie so ausgeprägt, dass sie als Wochenstuben von Fledermäusen dienen können. Streng geschützte Holzkäferarten konnten nicht nachgewiesen werden, jedoch konnten Larven besonders geschützter Holzkäferarten nachgewiesen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Die Rodung von Gehölzen/Baufeldfreimachung darf nur außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode zwischen vom 1. November (wegen der bis in den Oktober reichenden Aktivität von Fledermäusen) bis 28./29. Februar erfolgen.
- Der Baumbestand ist soweit möglich zu erhalten und während der Bauzeit durch Baumschutzmaßnahmen zu schützen; insbesondere gilt, dass die Platane mit Höhlen (Naturdenkmal) zu erhalten ist.
- Es sind Nisthilfen für Vögel (je 2 Meisen- und Starenhöhlen sowie ein Nischenbrüterkasten) und Fledermäuse (4 Fledermaushöhlen und eine Fledermausgroßhöhle) an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet anzubringen; die Nisthilfen für Fledermäuse können auch an den Gebäuden, die erhalten werden, angebracht werden.

- Vor Abbruch der Garagen ist eine Untersuchung durch einen Artenschutzexperten auf das Vorkommen von Nischenbrütern (Vögel) und Fledermäusen erforderlich. Die Ergebnisse der Untersuchung sind zu dokumentieren und zu beachten.
- Um die Entwicklung der holzbewohnenden Käfer in den Bäumen zu ermöglichen, sind die betroffenen Bäume abschnittsweise abzutragen, zu sichern und fachgerecht aufzustellen. Für die Aufstellung dieser Baumabschnitte schlägt das Gutachten einen geeigneten Bereich am südlichen Rand des Plangebiets vor.

Als weitere Maßnahmen zum Artenschutz sind Glasfassaden und Fenster so auszuführen, dass Vogelschlag vermieden wird, für die Beleuchtung sind warmweiße, abgeschirmte Lichtquellen zu verwenden.

Für das Bauvorhaben ist eine ökologische Baubegleitung durch ein Fachbüro durchzuführen. Gegenstand der ökologischen Baubegleitung ist die (Detail-)Planung der Ausführung der Festsetzungen zum Artenschutz und zur Grünordnung sowie die Überwachung ihrer ordnungsgemäßen Verwirklichung. Die ökologische Baubegleitung bezieht sich auf alle vom Vorhabenträger zu verwirklichenden Maßnahmen zum Artenschutz, zum Baumschutz, zum Bodenschutz, die Bepflanzungen einschließlich der Fassadenbegrünung. Die Baubegleitung ist von Beginn an einzubinden. Zur ökologischen Baubegleitung zählt auch die Dokumentation der ordnungsgemäßen Durchführung aller o.g. Maßnahmen und die Regelung bei ggf. auftretenden unvorhergesehenen Ereignissen in diesem Zusammenhang mit den zuständigen städtischen Stellen bzw. der Unteren Naturschutzbehörde sowie das Monitoring

6.5 Bäume

Da auf dem Grundstück weit über 80 Bäume stehen, hat das Büro Pustal eine genauere Analyse dieser Bäume durchgeführt sowie im Oktober 2019 eine weitere Bewertung des Gehölzbestands und Bilanzierung der Bäume erstellt (Freianlagenplan). Neben Höhe, Stamm- und Kronendurchmesser wurde in der Analyse für die größeren Exemplare auch Vitalität und Totholzanteil erfasst und tabellarisch dargestellt (siehe Ökologischer Steckbrief Büro Pustal). Ein hoher Anteil der Bäume sind Eiben, daneben kommen hauptsächlich Spitzahorn, Platane und Eschen vor. Für die Eschen gilt allerdings, dass sie vom Eschentriebsterben, einer Pilzkrankheit, bedroht sind und daher nicht dauerhaft erhalten werden können. Sie müssen daher auch aus Verkehrssicherheitsgründen in absehbarer Zeit gefällt werden. Die meisten dieser Eschen bis auf eine größere Esche im mittleren Bereich des Plangebiets müssen für die geplante Bebauung sowieso gefällt werden.

Eine große Platane hinter dem Gebäude Gartenstraße 5 ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Diese Platane soll auch bei Bebauung des Plangebiets erhalten werden. Daher hat das Büro Pustal ein Standortgutachten für das Naturdenkmal erstellt und Maßnahmen definiert, die zum Erhalt des Naturdenkmals dienen. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Die Begleitung und Überwachung der Maßnahmen erfolgt durch die ökologische Baubegleitung. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme geprüft.

Eine große Esche, ebenfalls hinter dem Gebäude Gartenstraße 5, trägt zwar eine Naturdenkmalkennzeichnung, in der Naturdenkmalverordnung des Landratsamts vom 15.02.1993 ist jedoch ein Spitzahorn eingetragen. Zwar stehen in der unmittelbaren Umgebung dieser Esche auch junge Spitzahorn-Bäumchen, jedoch können sie vom Alter her nicht mit dem in der o.g. Naturdenkmalverordnung eingetragenen Spitzahorn übereinstimmen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass der Spitzahorn bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgegangen ist und für die Aktualisierung in der geplanten Neufassung der Naturdenkmalverordnung vorgesehen war. Dieser Baum ist bereits stark geschädigt, entfällt jedoch zukünftig, da er im Bereich der geplanten Tiefgarage an der Gartenstraße steht.

Dem Gutachten zum Baumbestand vom Oktober 2019 (Freianlagenplan) ist zu entnehmen, dass im Bereich der Gartenstraße bei Bebauung rund 9 größere Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 25 cm entfallen. Zwei Kastanienbäume aus dem Bereich Kaiserstraße sollen verpflanzt werden. Zudem müssen für den Neubau des Bürogebäudes und der Tiefgarage sowie die Feuerwehrezufahrt von der Kaiserstraße etwa 11 größere Bäume mit einem Stammdurchmesser von über 25 cm fallen, so das Gutachten vom Oktober 2019.

Bestehende Bäume und geplante Pflanzungen von Bäumen werden über Pflanzgebote im Bebauungsplan gesichert. Darüber hinaus sind neue Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen.

Es ist vorgesehen, die Wirksamkeit aller Maßnahmen, einschließlich der Maßnahmen zur Sicherung des Naturdenkmals, fünf Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme zu überprüfen (Monitoring).

Um den verbleibenden Verlust an Bäumen insbesondere auch unter stadtklimatischen und städtebaulichen Aspekten zu verringern, ist zusätzlich vorgesehen, außerhalb des Plangebiets in der Oststadt mindestens vier Bäume als Ersatz zu pflanzen.

6.6 Altlasten/ Kampfmittel

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Kriegseinwirkungen in den Jahren 1944/45 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen im Planbereich befinden. Gebäude der Umgebung wurden bombardiert und Blindgänger können dadurch nicht ausgeschlossen werden. Die notwendige Untersuchung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KMBD) ist für diesen Bereich bereits beauftragt worden und das Gutachten liegt vor.

6.7 Lärm

Für das Plangebiet hat das Büro Köhler und Leutwein (Karlsruhe) eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen haben ergeben, dass durch den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Misch- und Kerngebiete (64 db(A) bzw. 54 db(A) bei Tag bzw. Nacht) großteils unterschritten werden. Lediglich für die nach Süden gerichtete Gebäudefront an der Gartenstraße ergeben sich geringfügige Überschreitungen im Nachtzeitraum.

Für die geplanten Gebäude ergeben sich laut Gutachten während des Tages keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Allerdings werden die Orientierungswerte der DN 18005 an den Gebäudefronten zur Kaiser- und zur Gartenstraße in der Nacht um ca. 1db(A) überschritten, jedoch nicht die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV für Misch- und Kerngebiete. Auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch-bzw. Kerngebiete werden eingehalten.

Laut Gutachten sind aufgrund der schalldämmenden Eigenschaft der heute gebräuchlichen Fenster keine weiteren Festsetzungen zur Verwendung von schalldämmenden Außenbauteilen etc. erforderlich.

Für die bestehende Bebauung im Innenbereich des Plangebiets ergeben sich durch die zusätzliche Bebauung jedoch deutliche Verminderungen der Lärmbelastung.

7. Planverwirklichung

7.1 Verfahrensschritte

Das Bebauungsplanverfahren wird – analog zum Regelverfahren – mit einer zweimaligen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden/Trägern öffentlicher Belange nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

7.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.230 m².

Mischgebietsfläche	ca. 3.641 m ²
Kerngebietsfläche	ca. 1.407 m ²
Grünfläche	ca. 1.178 m ²

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

7.4 Städtebaulicher Vertrag

Die Umsetzung und Übertragung der Planung, bzw. der Planungskosten sowie notwendiger gutachterlicher Untersuchungen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht und im Gestaltungsbeirat beraten.

Die vorliegende Planung vermeidet durch die Nutzung innerörtlicher Flächen den Verbrauch unbebauter Außenbereichsflächen. Eine Nachnutzung brachliegender innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet eine weitere Flächeninanspruchnahme. Das Projekt stellt damit einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar und dient auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen.

9. Gutachten

Ermittlung betroffener Umweltbelange/Ökologischer Steckbrief, Büro Pustal, Pfullingen, 22.11.2018/21.01.2019

Freianlagenplan, Büro Pustal, Pfullingen, 30.04.2020

Artenschutzrechtliche Prüfung und Bericht Büro Pustal, Pfullingen, 22.11.2018

Lufthygienische Stellungnahme vom Büro Droscher vom 09.05.2019

Schalltechnische Untersuchung vom Büro Köhler und Leutwein vom 27.05.2019

gez.
Dvorak