

Begründung zum Bebauungsplan

„Max-Planck-Straße, 2. Änderung“

Gemarkung/ Flur Reutlingen

Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Lage und Geltungsbereich
3. Planerische Rahmenbedingungen
4. Planungskonzeption und -inhalt
5. Planverwirklichung
6. Anhänge

1. Anlass und Zweck der Planung

Spätestens mit Abschluss eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (2020) und anschließendem Beschluss des „Masterplan RTunlimited“ (2022) steht die Max-Planck-Straße im Fokus kommunaler Planungen.

Die Straße wurde 2011 auf Betreiben des damals ansässigen Logistikers per Bebauungsplan im nordöstlichen Abschnitt in ein Industriegebiet umgewandelt und 2016/2017 zusammen mit anderen Logistikflächen unter der Federführung der GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG von der Stadt erworben.

Nach den Inhalten des Masterplans von 2022 kommt der Max-Planck-Straße als zentrale Verkehrsachse erhebliche konzeptionelle Bedeutung zu. In diesem Sinne sieht deren Ausgestaltung eine zeitgemäße Verbreiterung des Profils insbesondere zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs vor. Zusätzlich soll im Bereich der neuen Stadtbahnhaltestelle ein Platz als Entree bis zur Max-Planck-Straße geschaffen werden.

Der im Masterplan konzipierte, zentral gelegene Pocket Park verbleibt als künftiger Stadtpark mit Funktion einer Retentionsmulde in dieser Planung unberücksichtigt, da er nicht dem Charakter einer Straßenverkehrsfläche entspricht.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, möglichst parallel zur beginnenden Realisierungsplanung bzw. des notwendigen Ausschreibungsverfahrens gemäß VgV die Grundlage für eine zeitnahe Widmung des nordöstlichen Straßenabschnitts zu erwirken.

Auf Basis geltenden Planungsrechts wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und ein beschleunigtes Verfahren zur Wiedernutzbarmachung von Flächen angewandt.

2. Lage und Geltungsbereich

Das rund 1,71 ha große Plangebiet betrifft die Flurstücke 4217, 4217/3, 4217/4 (jeweils Verkehrsfläche) sowie anteilig von der Straßenplanung erfasste, angrenzende Flurstücke der Gemarkung/ Flur Reutlingen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst exakt die Parzellen der künftigen Max-Planck-Straße nach der Machbarkeitsstudie RTunlimited von 07/2024 (Entwurf) inkl. Rad- und Fußwegen und Grünstreifen mit Breiten bis 23 m.

Charakteristisch für die derzeitige Situation beidseitig der asphaltierten Straßenfläche sind offene Strukturen mit vereinzelt Abraumhalden, die seit Beginn der Grundstücksfreilegung 2021 geräumt werden. Mit Ausnahme weniger und vorrangig randlich zum Bahnkörper befindlicher Gehölze wird das Gebiet bereits deutlich von ruderaler Vegetation überprägt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Raumordnung: In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 findet der Planbereich im Bestand seine Darstellung als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“. Aus der Funktion der Stadt Reutlingen als Oberzentrum erwachsen der Planung keine besonderen Aufgaben.

Die städtebaulichen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans nehmen auf die vorgeannten Grundsätze und Ziele der Raumordnung Bezug (Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).

Flächennutzungsplan: Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen stellt das gesamte Plangebiet „In Laisen“ als gewerbliche dar. Die Max-Planck-Straße wird nicht separat erfasst. Der vorliegende Bebauungsplan gilt somit als aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

4. Planungskonzeption und -inhalt

4.1 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Breiten zwischen 17,5 und 23,0 m sieht Regelprofil (s. *Anhang*) beidseitig der Fahrbahn (6,5 m) jeweils einen separaten Fuß- und Radweg vor, welche von einem Grünstreifen getrennt werden. Letzterer bietet Raum für eine alleinartige Anlage von Straßenbäumen, für die er gleichzeitig in Form einer Mulde das Bewässerungssystem darstellt. Dieses, an das Prinzip Schwammstadt angelehnte System, endet der Topographie folgend in sog. Pocket Parks.

Um weitere Konkretisierungen im Zuge der Straßenausgestaltung nicht einzuschränken, wird die Verkehrsfläche mit ihren rd. 1,7 ha Flächenumfang in einer „Brutto-Betrachtung“ zeichnerisch ohne weitere Differenzierungen dargestellt. Der geplante Stadtplatz mit einer Fläche von ca. 5.300 m² zwischen der Haltestelle RT unlimited und der Max-Plank-Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“ ausgewiesen. Somit beträgt die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ca. 2,24 ha. Hingewiesen sei darauf, dass der entlang der Bahnlinie konzipierte Radweg außerhalb dieser Planung auf Grundlage älterer rechtskräftiger Bebauungspläne realisiert werden kann.

5. Planverwirklichung

5.1 Planungsrecht

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, sodass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden kann. Ebenso ist § 4c (Überwachung/ Monitoring) nicht anzuwenden; die Ausarbeitung der Eingriffsregelung entfällt.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (z.B. FFH-Gebiete) sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Eine i.S.d. § 44 BNatSchG durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung innerhalb des Geltungsbereichs der Planung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten (z.B. Mauer- und Zauneidechsen; Büro Biallas, 8/2024). Die ursprüngliche Fahrbahn ist noch vorhanden und bietet keinen besonderen Lebensraum bzw. einen bestenfalls nur temporären für Reptilien. Potentielle Habitate finden sich erst in Form zunehmend ruderaler Strukturen abseits der Verkehrsachse und sind Gegenstand bestehenden Planungsrechts zugunsten gewerblich-industrieller Bauflächen.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht gemäß § 17 Abs. 1 UVPG für diesen Bebauungsplan nicht. Es handelt sich hier um ein Bauvorhaben nach Nr. 18, der Anlage 1 zum UVPG, welches die genannten Schwellenwerte (Größen-/ Leistungswerte; gem. § 19 BauNVO) unterschreitet. Es löst somit weder die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen, noch standortbezogenen Vorprüfung aus. Das Planvorhaben steht in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungen im Bezirk.

5.2 Bodenordnung

Die vom Geltungsbereich erfassten Grundstücke befinden sich im städtischen Eigentum bzw. im Eigentum der 100 %igen städtischen Beteiligungsgesellschaft GER Gewerbeimmobilien Reutlingen GmbH & Co. KG. Eine erneute Widmung für den nördlichen Teil der Straßenverkehrsfläche ist beabsichtigt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit den wesentlichen stadttechnischen Medien erschlossen. Insbesondere verläuft entlang der Straßenparzelle ein Schmutz- bzw. Mischwasserkanal (SER). Notwendige Arbeiten an den Versorgungsanlagen oder deren Erweiterung sind im Einzelnen mit den zuständigen Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen und die gegebenen Hinweise zur Bauausführung zu beachten; ggf. sind entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

5.4 Kosten und Folgeinvestitionen

Im Zuge dieser Bauleitplanung entstehen Kosten u.a. für ingenieurtechnische Planungen und Fachgutachten. Entsprechende Mittel werden seitens der Fachämter in den städtischen Haushalt und bei der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) im Wirtschaftsplan eingestellt.

6. Anhänge

6.1 Bebauungspläne („Max-Planck-Straße“ und „In Laisen“, Auszug)



