Anlage 1.1

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Stuttgarter Straße / Karlstraße/ Ludwigstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen

vom 27.07.2021

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.Nov 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.Nov 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S.1802)
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.März 2010 (GBL. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.Juli 2019 (GBl. S.313)
Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2.Dez 2020 (GBl. S.1095, 1098)
Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dez 1990 (BGBl.1991 S.58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017 (BGBl. S.1057)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.Juni 2020 (BGBl I S.1408)

Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Die Planunterlagen des Büro Riehle + Assoziierte, Reutlingen vom 16.07.2021 sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Geringfügige Grundrissänderungen, welche die geplante Nutzungsmischung und die äußere Gebäudegestalt nicht wesentlich verändern, bleiben zulässig.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1.1 Kerngebiet MK (§ 7 BauNVO)
Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Verwaltungs- und Büroflächen. Zulässig sind auch sonstige Wohnungen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen im MK nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe mit dem Charakter einer Spielhalle im Sinne von § 33 i Gewerbeordnung (GewO)
- Sex-Shops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution
- Betriebe mit Sexdarbietung (Film- und Videovorführung und Schaustellung von Personen gem. § 33 a GewO)
- Diskotheken und Wettbüros

1.1.2 Einschränkung der zulässigen Nutzungen (§ 9 (2) BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Bei Flachdächern maximale Gebäudehöhe bzw. Oberkante Attika (GH über Bezugspunkt) nach Eintrag in der Planzeichnung.

Bezugspunkt für die Angaben zur Gebäudehöhe sind die in der Planzeichnung festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen EFH (FFB) ü. NN (= ±0,00 m). Geringfügige Abweichungen von der EFH sind aus Gründen des Hochwasserschutzes ausnahmsweise zulässig. Geringe Überschreitungen der Gebäudehöhe mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.
Vom Straßenraum aus einsehbare Fassaden über 18 m Länge sind in einer Höhe von 14,0 – 16,5 m über EFH durch Rücksprünge von ca. 0,5 m horizontal zu gliedern.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Nach Eintrag in der Planzeichnung.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)
Im Plangebiet gilt abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO – die maximal zulässige Gebäudelänge ergibt sich aus den festgesetzten Baufenstern. Es gelten die Abstandsregelungen der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

1.4.1 Terrassen und Windfänge
Ebenerdige Terrassen mit einer Breite bis 5,00 m dürfen die nicht zur Straße liegenden Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,50 m überschreiten. Ausnahmsweise darf im Innenhof des geplanten Verwaltungsgebäudes ein Windfang mit einer Breite von max. 7,50 m die Baugrenze um bis zu 3,75 m überschreiten.

1.4.2 Nebenanlagen
Überdachte Fahrradabstellanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig. Müllbehälter sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen, oder so aufzustellen, dass Sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Nebenanlagen für Kinderspielplätze sind an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig.

1.5 Flächen für Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB) i.V.m. § 12 BauNVO)
Tiefgaragen und deren Zufahrtsrampen inkl. Überdachung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig. Über Tiefgaragen außerhalb der Wege- und Innenhofflächen ist eine Erdüberdeckung von im Mittel 1,0 m herzustellen, punktuelle Unterschreitungen der Aufbauhöhe im Bereich von Rampenanlagen o.ä. sind zulässig.

1.6 Verkehrsflächen - Ein- und Ausfahrtsverbot (§ 9 (1) 11 BauGB)
Zufahrten zu den Baugrundstücken sind entlang der Stuttgarter Straße und der Karlstraße nur an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Stellen zulässig. Mit Schrankenanlagen an Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 12 m einzuhalten.
Ansonsten besteht zur Stuttgarter Straße und zur Karlstraße Aus- und Einfahrtsverbot. Von der Ludwigstraße sind Zufahrten zu Tiefgaragen nur für Fahrräder zulässig.

1.7 Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 (1) 16 b + c BauGB und § 37 (1) und §§ 73 - 78 WHG)

1.7.1 Ableitung von Oberflächenwasser
Aus der Starkregengefahrenkartierung (SRGK) der Stadt Reutlingen geht hervor, dass bei Starkregen im Plangebiet eine Gefährdung durch Oberflächenabflüsse aus nordöstlicher Richtung besteht. Wege, Plätze und Geländehöhen im Plangebiet sind so auszubilden, dass das abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflusst wird und keine Gefährdung für schützenswerte Nutzungen wie Bau-

werke entsteht. Oberflächenabflüsse aus der Karl- und Ludwigstraße müssen auch künftig geordnet durch das Plangebiet zur Stuttgarter Straße abgeleitet werden. Gemäß dem zum Bebauungsplan erstellten Gutachten zur Beurteilung der Starkregengefahr des Ingenieurbüros Reik vom Juli 2021 sind hierzu insbesondere folgende Maßnahmen zu treffen:

W1 – Anlage eines Freihaltefläche als Abflusskorridor
Entlang der Grenze zu den Flurstücken 4110 und 4110/1, am südwestlichen Rand des Plangebiets, ist an der in der Planzeichnung angegebenen Lage eine oberflächige Freihaltefläche mit einer Mindestbreite von 2,25 m und einem gleichmäßigen Längsgefälle von 2,5% zur Durchleitung von Oberflächenwasser von der Ludwigstraße zur Stuttgarter Straße herzustellen und von Hindernissen freizuhalten. Am Auslass an der Stuttgarter Straße ist eine Aufkantung oder Geländemodellierung von mind. 45 cm zur Lenkung der Fließrichtung (ca. 45°) in die Stuttgarter Straße auszubilden.

W 2 – Anlage einer Schutzwand zu den Flurstücken 4110 und 4110/1
Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze zu den Flurstücken 4110 und 4110/1 ist eine wasserdichte Schutzwand mit einer Höhe von mind. 1,0 m herzustellen.

W 3 – Randausbildung und Neigungsanpassung Ludwigstraße
Entlang des nördlichen Rands der Ludwigstraße Ausbildung eines Tiefpunktes entlang des straßenbegleitenden Gehwegs und Begrenzung der Randsteinhöhe auf + 2 cm ab OK Fahrbahn. Am südwestlichen Ende des Plangebiets im Fußweg Ausbildung eines geeigneten Gefälles in nördlicher Richtung um eine Durchleitung von Oberflächenwasser durch das Baugrundstück zu erzielen.

1.7.2 Hochwasserangepasste Bauweise
Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Wasserzutritte in ebenerdige oder tieferliegende Geschosse (z.B. über Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Rückstau aus der Kanalisation etc.) sowie dadurch entstehende Gefährdungen für Leib und Leben oder Gefährdungen sensibler Gebäudetechnik durch eine hochwasserangepasste Bauweise zu vermeiden. Die Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise, zur Oberflächengestaltung und zur Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) aus dem oben genannten Gutachten des Ingenieurbüros Reik sind zu berücksichtigen.

1.7.3 Überflutungsnachweis
Für Grundstücke mit mehr als 800 qm abflusswirksamer Fläche ist im Genehmigungsverfahren ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 I 2016-12 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ zu erbringen.

1.7.4 Hinweis: Die Umsetzung ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB

1.8.1 Zeitpunkt von Gehölzrodungen
Um Beeinträchtigungen wildlebender Tiere (insbesondere Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, dürfen Gehölze nur in der Zeit vom 1.November bis 29.Februar gerodet werden.

1.8.2 Umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtung
Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Im Interesse des Artenschutzes sind umweltverträgliche und insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die mindestens nach oben abgeschirmt und nach unten ausgerichtet sind, nicht blenden und einen geringen Streulichtanteil besitzen. Empfohlen wird LED-Beleuchtung mit warmweißer Farbtemperatur oder vergleichbare umweltverträgliche Produkte, deren Oberflächentemperatur 60°C nicht

überschreitet. Laser oder Scheinwerfer sind ausgeschlossen.

1.8.3 Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Verglasungen
Verglaste Gebäudeansichten oder Übereckverglasungen mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag vermieden wird. Geeignete Maßnahmen sind im Baugenehmigungsantrag darzustellen.

Damit Vögel Verglasungen als Hindernis erkennen können, können größere Lärmschutzglaselemente beispielsweise aus nicht transparentem Material (z.B. Milchglas) bestehen oder können bei lichtdurchlässigem Glas ein kontrastreiches Punkt-oder Strichmuster (lineare Markierungen: Linienstärke mind. 3 mm (horizontal) bzw. 5 mm (vertikal), Deckungsgrad mind. 15 %; Punktraster: bei Punktdurchmesser <30 mm Deckungsgrad 25 %, bei >30 mm Deckungsgrad 15 %) aufweisen. Das Glas darf einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % aufweisen. Empfehlungen zur Ausführung sind der Informationsbroschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Brandenburgisches Umweltministerium) zu entnehmen; siehe auch http://www.vogelglas.info/.

1.8.4 Beseitigung von Niederschlagwasser
Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen oder Retentionsanlagen auf dem Grundstück selbst zu versickern oder zu speichern und gedrosselt in das Kanalsystem einzuleiten. Die Zwischenspeicherung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers kann z.B. durch begrünte Dachflächen erfolgen. Auf die entsprechenden Regelungen zur Dachbegrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen wird hingewiesen. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen. Die zulässigen Abflussmengen und erforderlichen Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadtentwässerung Reutlingen abzustimmen.

1.9 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil mit gr, fr oder lr festgesetzten Flächen, sind zu wie folgt zu belasten, geringfügige Lageabweichungen sind ausnahmsweise zulässig:

gr/fr/lr 1 + 3: mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit für Fußgänger und Fahrradfahrer sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

gr 2: mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Reutlingen zum Zwecke der Nutzung durch die Allgemeinheit für Fußgänger

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)
Mit schalltechnischer Untersuchung des Ingenieurbüro GN-Bauphysik wurden die Schalleinwirkungen (Straßenverkehrs- und Gewerbelärm) auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet untersucht. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in geplanten Gebäuden müssen passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) getroffen werden. Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist mindestens gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018 zu bemessen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm). Folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils sind nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils				
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI	LPB VII
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB	[b]
Büroräume und ähnliches [a]	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB

[a] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
[b] Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung der resultierenden Schalldämmmaße ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch schalltechnische Untersuchung begründet wird.
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind zur Stuttgarter Straße Fenster von Wohnräumen nicht zulässig und vor Fenstern von Wohnungen im LPB IV- VI sind zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durchgängig verglaste Balkone anzuordnen. Die Verglasung muss eine Schalldämmmaß von mindestens 22 dB aufweisen. Für Büro- und Konferenzräume im LPB VI sind geeignete Maßnahmen (z.B. Doppelfassade, Festverglasung, Fenstern mit Prallscheiben oglw.) zur Unterschreitung der Richtwerte der TA Lärm vorzusehen. In allen dargestellten Bereichen ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen. Vorgelagerte Schallschutzverglasungen können die Anforderungen an die dahinterliegenden Außenwände von Aufenthaltsräumen verringern.

Hinweis: Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

1.11 Anpflanzen von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

1.11.1 Pflanzgebot (pfg) 1 – Einzelbäume

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten entlang der umgebenden Straßen ist jeweils ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25-30 cm als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür sind stadtklimafeste Arten zu verwenden (ausgeschlossene Arten siehe 4.2). Die Auswahl der straßenbegleitenden Bäume bedarf der Zustimmung des städtischen Fachgebiets Grünflächenplanung. Die im Plan dargestellten Baumstandorte können um bis zu ca. 3,0 m verschoben werden. Pro Baum ist ein Baumquartier von mind. 3 x 3 m und 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Der Abstand zu Leitungen muss mindestens 2,5 m betragen. Die Bäume sind mit automatischer Unterflurbaumbewässerung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

1.11.2 Pflanzgebot (pfg) 2 - Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Wege, Stellplätze, Fahrradstellplätze, Spielflächen und Terrassen genutzt werden, als Grünflächen oder Hausgärten anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 100 m² nicht überbauter Flächen sind mindestens 5 Sträucher oder Bäume, vorzugsweise heimische beerentragende Vogelnährgehölze, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume gemäß Pflanzgebot pfg 1 können nicht angerechnet werden. (Pflanzliste und ausgeschlossene Arten siehe 4.2).

1.11.3 Pflanzgebot (pfg) 3 – Bepflanzung der Innenhöfe
In jedem Innenhof sind 2 standortgerechte Bäume oder Sträucher, vorzugsweise heimische beerentragende Vogelnährgehölze, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste und ausgeschlossene Arten siehe 4.2).

1.11.4 Pflanzgebot (pfg) 4 - Fassadenbegrünung
Die nördliche Wohnhausfassade zur Stuttgarter Straße ist mindestens zu 60 % geschossweise mit geeigneten Selbstklimmern oder Rankpflanzen mit Rankhilfen flächenhaft zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (ausgeschlossene Arten siehe 4.2).

1.11.5 Pflanzgebot (pfg) 5 – Dachbegrünung
Ungenutzte Flachdächer sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen, auch unter Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss eine dauerhafte Vegetation von wenigstens Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1.1 Dachform/Dachneigung für Hauptbaukörper
Dächer sind als Flachdach auszuführen mit Dachbegrünung gemäß Ziffer 1.11.5. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist auf allen Dachflächen zulässig und mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.1.2 Fassaden
Die Hauptfassaden der Gebäude sind in hellen Farbtönen auszuführen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)
Werbeanlagen sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen, müssen sich der gebauten Fassade unterordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Fremdwerbung ist nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Verwechslungen von Werbeanlagen mit verkehrlichen Anlagen und Blendungen sind auszuschließen. Fahnenmasten sind zulässig.

2.3 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 (2) 1-5 LBO)
Für das Plangebiet wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 PKW- Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt. Für kleine Wohnungen unter 60 m^2 Wohnfläche und öffentlich geförderte Mietwohnungen ist pro Wohneinheit ein Abschlag von 20% möglich. Notwendige Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

2.4 Hinweis: Auf die Bußgeldvorschriften des § 75 (3) LBO wird verwiesen.

3. Kennzeichnungen

3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) 3 BauGB)
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden in der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen (HISTE) als Altlastenverdachtsfläche unter der Objektnummer AS 02100 geführt. Der östliche Teil mit den Flurstücken 4111 und 4111/1 wurde langjährig als Autohaus genutzt, mit Kfz-Werkstatt, Montagehalle, Tankstelle, Lagergebäuden sowie Autowaschhalle. An der Stuttgarter Straße befand sich zusätzlich eine Tankstelle. Es ist davon auszugehen, dass noch unterirdische Lagertanks auf dem Areal vorhanden sind. Auf den Flurstücken 4109 und 4109/1 befand sich ein Holzhandel, auch hier ist mit Belastungen von Boden und Grundwasser zu rechnen.
Zur Untersuchung des Baugrunds und Abschätzung des finanziellen Mehraufwands wurde im Zuge der Planung Baugrunduntersuchungen durch die Fa. Crystal Geotech-

nik in Zusammenarbeit mit der Fa. Berghof Analytik durchgeführt. Der Bericht weist darauf hin, dass im Plangebiet mit Bodenverunreinigungen und Grundwasserschäden und erhöhten Kosten für die fachgerechte Lagerung, Kontrolle und Entsorgung von Aushub zu rechnen ist. Im Plangebiet ist außerdem mit Grund- und Schichtwasserständen bis Geländeoberkante zu rechnen. Aufgrund der Schadstoffbelastungen des Untergrunds ist bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Baubetrieb eine Wasserreinigung erforderlich. Für die notwendigen Grundwasservoruntersuchungen, Aushubdeklaration, Monitoring von Bau- und Grundwasser ist mit dem Bauantrag ein detailliertes und mit den zuständigen Fachbehörden beim Landratsamt Reutlingen abgestimmtes Konzept vorzulegen. Die Begleitung von Erdarbeiten durch einen Fachbauleiter Altlasten wird empfohlen.

4. Hinweise/Empfehlungen

4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Mit jedem Bauantrag ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freianlagengestaltungsplan im Maßstab 1:200 oder größer vorzulegen mit Angaben von Oberflächenmaterialien, Bestands- und Planungshöhen, Stützmauern und Entwässerungseinrichtungen, Ausstattung, Spielbereichen und geplanter Bepflanzung. Wichtige Geländeschnitte sind beizufügen. Der Aufbau der Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen ist nachzuweisen. Pflanzen sind mit botanischem und deutschem Art- und Sortennamen und Pflanzqualität zu bezeichnen. Die Einhaltung der Pflanzgebote des Bebauungsplans ist tabellarisch darzustellen und die Größe des Spielbereichs nachzuweisen.

4.2 Pflanzlisten zu den Pflanzgeboten

Ausgeschlossene Arten

Im gesamten Gebiet sind invasive oder potentiell invasive Neophyten*-Arten entsprechend der Unionsliste (EU-VO Nr. 1143/2014) und der Listen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) **ausgeschlossen**.

Bei den Baumarten zählen dazu unter anderem: *Acer negundo* (Eschen-Ahorn), *Acer rufinerve* (Rotnerviger Ahorn), *Acer rubrum* (Rotahorn), *Ailanthus altissima* (Götterbaum), *Eleagnus angustifolia* (Schmalblättrige Ölweide), *Fraxinus pennsylvanica* (Pennsylvanische Esche), *Gleditsia triacanthos* (Amerikanische Gleditschie), *Paulownia tomentosa* (Chinesischer Blauglockenbaum), *Prunus serotina* (Späte Traubenkirsche), *Quercus rubra* (Rot-Eiche), *Robinia pseudoacacia* (Robinie).

Bei den Sträuchern zählen hierzu z.B. *Cotoneaster dammeri* (Teppich-Zwergmispel), *Cotoneaster divaricatus* (Sparrige Zwergmispel), *Cotoneaster horizontalis* (Fächer-Zwergmispel), *Fallopia*-Arten *(*Knöterich*)*, *Lonicera henryi* (Henrys Geißblatt), *Lonicera tatarica* (Tataren-Heckenkirsche), *Mahonia aquifolium* (Gewöhnliche Mahonie), *Prunus laurocerasus* (Kirschlorbeer), *Rhododendron ponticum (*Pontischer Rhododendron), *Rubus armeniacus* (Armenische Brombeere), *Symphoricarpos albus (*Gewöhnliche Schneebeere), *Viburnum rhytidophyllum* (Lederblattschneeball).

* *Hinweis: Neophyten-Arten sind durch den Einfluss des Menschen in Gebiete eingebracht worden, in denen sie ursprünglich nicht vorkamen. Einige verbreiten sich sehr stark, verursachen unerwünschte Auswirkungen, und wirken sich sehr negativ auf die heimische Natur aus, z.B. indem sie Gesundheitsgefahren für Mensch und Tier bergen oder wirtschaftlichen Schaden verursachen.*

Zu bevorzugende Arten zu pfg 2 und pfg 3 (Vogelnährgehölze)

Acer campestre (Feldahorn), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa (Schlehe), Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sorbus aria* (Mehlbeere), *Sorbus torminalis (*Elsbeere), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), Obstbäume (Apfel, Kirsche)

4.3 Bodenschutz/Geologie

Für das Plangebiet wurden Baugrunduntersuchungen durch die Büros Crystal Geotechnik mit Berghof Analytik (2019) durchgeführt. Das Baufeld liegt im Bereich künstlicher Auffüllungen aus vorangegangener Nutzung mit Resten abgebrochener Vorgängerbebauung. Darunter folgen Auesedimente eines früheren Bachlaufs bzw. teilweise verwitterte Schichten des braunen Juras (Opalinuston/ Dogger Alpha), sowie die jüngsten Schichten des schwarzen Jura, bestehend aus Jurensismergel (Lias Zeta) und Posidonienschiefer (Lias Epsilon). Die Posidonienschiefer neigen bei Austrocknung zu Volumenveränderungen.

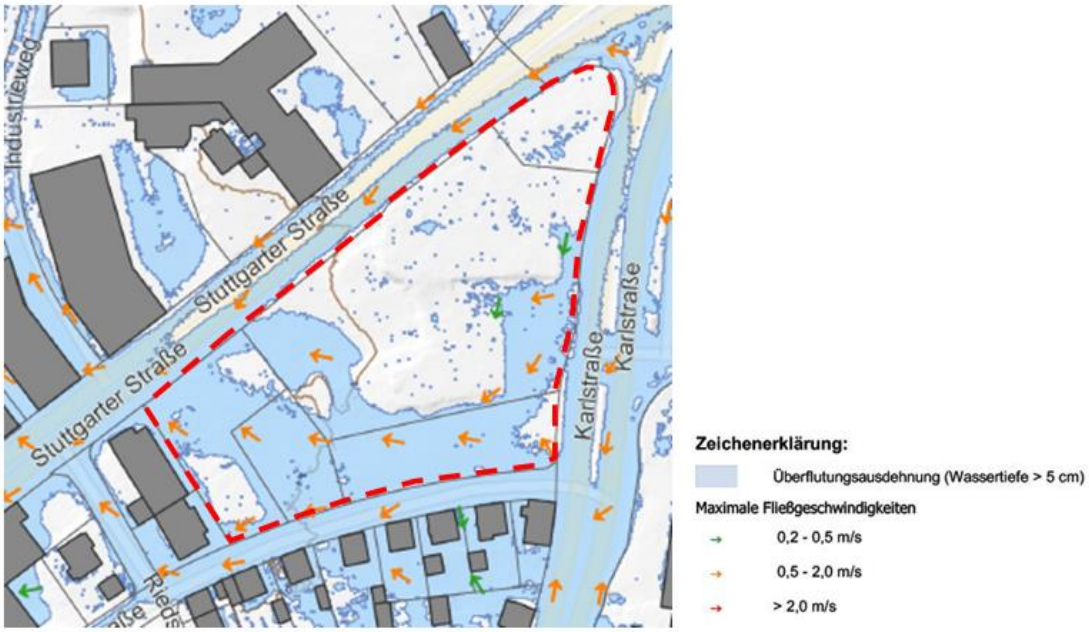
Im Untergrund des Plangebiets sind dauerhaft wasserführende Bereiche und Strömungen anzutreffen, mit Grundwasserständen bis Geländeoberkante ist zu rechnen. Die bauwerksrelevanten Grundwasserstände sind zu berücksichtigen und können bei nicht überbauten Untergeschossen Auftriebssicherungen erforderlich machen. Auf eine ausreichende Einbindetiefe der Fundamente und einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Wegen der örtlichen Gegebenheiten wird die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen empfohlen.

4.4 Kampfmittelbeseitigung

Es besteht die Möglichkeit, dass sich durch Kriegseinwirkungen der Jahre 1944/1945 noch entsorgungsrelevante Restverunreinigungen auf dem Flurstück befinden. Nur der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KMBD) oder ein autorisiertes, zertifiziertes Ingenieurbüro sind die berechtigten Institutionen, die im Vorfeld und ggf. vor Ort das Gefahrenpotenzial beurteilen dürfen. Weitere Informationen sind beim Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 16) erhältlich.

4.5 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet (Oberflächenwasser)

Aus der Starkregengefahrenkartierung (SRGK) der Stadt Reutlingen geht hervor, dass bei Starkregen im Plangebiet eine Gefährdung durch Oberflächenabflüsse aus nordöstlicher Richtung besteht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen auf Annahmen beruhen, die in der Örtlichkeit zu prüfen sind und eine erste Einschätzung der Gefährdung vermitteln. Es handelt sich um Ergebnisdaten der hydraulischen Überflutungsanalyse des Starkregenrisikomanagements, die Qualitätsprüfung und fachliche Abnahme der Daten durch die Untere Wasserbehörde und die LUBW ist noch nicht erfolgt.



Überflutungssituation eines Starkregenereignisses mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit
Quelle: Starkregengefahrenkarte IB Heberle, Stand Mai 2021

Auf die allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 Abs. 2 WHG wird hingewiesen:
„Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, ist im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“

Empfehlungen zur hochwasserangepassten Bauweise von Gebäuden gibt die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Inneren, Bau und Heimat (2018-12).

4.6 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)
Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

4.7 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)
Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs,
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen und
- Betonabstützungen der Randeinfassungen

auf seinem Grundstück zu dulden.

5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) /__ der Akten

6. Fläche des Plangebiets ca. 1,38 ha

7. Aufhebung bestehender Festsetzungen

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Bebauungsplanänderung zwischen Stuttgarter Straße / Karlstraße / Ludwigstraße / Riedstraße", in Kraft am 18.08.1989 (Reg. Nr. 6-64), werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben.