

Bebauungsplan „Tannenberger Straße/Memelstraße“, Gemarkung Reutlingen

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

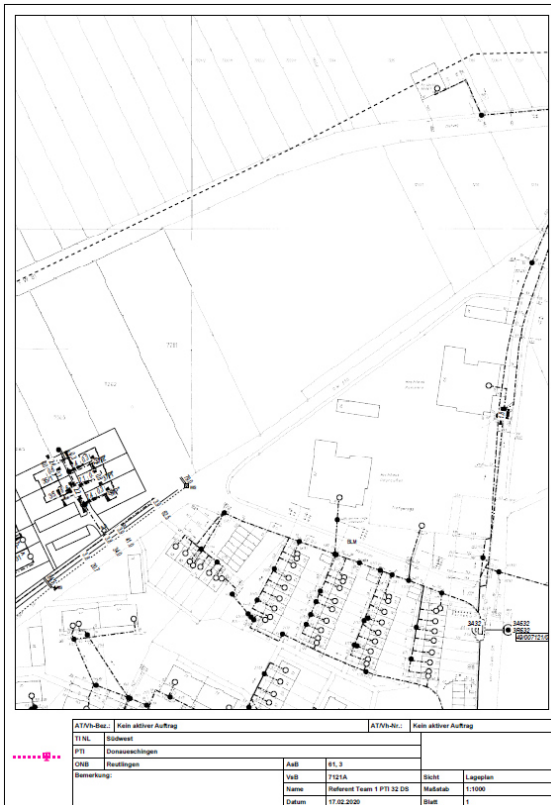
Frühzeitige Beteiligung vom 27.01.2020 bis 28.02.2020

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>A. <u>Behörden</u></p> <p>1. <u>FairNetz GmbH</u> Postfach 25 54 72715 Reutlingen v. 06.02.2020</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der FairNetz GmbH, die zu beachten sind.</p> <p>2. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Karlstraße 84 72766 Reutlingen v. 17.02.2020</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell 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.</p> <p>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>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt

Behandlung der Stellungnahmen

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.**



Anlage: Tannenberger-/Memelstraße

3. Regierungspräsidium Tübingen
Postfach 26 66
72016 Tübingen
v. 21.02.2020

1. Belange der Raumordnung/ Bauleitplanung

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass § 13b BauGB ausschließlich zur Schaffung von Wohnraum („Wohnnutzung“) gedacht ist. Im Hinblick auf die Entscheidung des VGH München (Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528) sind, um dem erwähnten Gesetzeszweck und dem Ausnahmecharakter der Regelung im Hin-

Die benannten Nutzungsarten werden entsprechend der Rechtsprechung ausgeschlossen bzw. stark eingeschränkt.

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>blick auf Art. 3 Abs. 3 der SUP-Richtlinie Rechnung zu tragen, bei Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO ausdrücklich auszuschließen. Ob Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässig sein sollen, bedarf einer Einzelfallprüfung.</p> <p>2. Belange des Straßenwesens</p> <p>Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr erhebt keine grundsätzlichen Einwendungen zum vorgelegten Bebauungsplan.</p> <p>Aufgrund der Nähe zu der in Planung befindlichen Maßnahme „B 464 OU Reutlingen“ wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.</p> <p>4. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 25.02.2020</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LRGB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhanden Geodaten im Verbreitungsbereich der Jurensismergel-Formation sowie der Posidonienschiefer-Formation (Unterjura).</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-</p>	<p>Eine Beteiligung am weiteren Verfahren findet selbstverständlich statt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Mit Ölschiefergesteinen ist zu rechnen. Auf die bekannte Gefahr möglicher Baugrundhebungen nach Austrocknung bzw. Überbauen von Ölschiefergesteinen durch Sulfatneubildung aus Pyrit wird hingewiesen. Die Ölschiefer können betonangreifendes, sulfathaltiges Grund- bzw. Schichtwasser führen. Eine ingenieurgeologische Beratung durch ein in der Ölschieferthematik erfahrenes privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Darüber hinaus werden auch bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</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>Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugesamt.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht</p>	

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>tangiert.</p> <p>5. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt Postfach 21 43 72711 Reutlingen v. 26.02.2020</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Es bestehen keine grundlegenden Bedenken. Zum vorliegenden frühzeitigen Stand der Planung, in dem noch keine substanziellen textlichen Festsetzungen getroffen wurden, kann zu planungsrechtlichen Gesichtspunkten noch nicht dezidiert Stellung genommen werden. Eine detaillierte Stellungnahme ist daher erst im weiteren Verfahren möglich.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die abwägungsrelevanten Belange der Umwelt im weiteren Verfahren berücksichtigt und notwendige Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftschutzes</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes bedarf es grundlegender Aussagen, wie mit dem Thema Artenschutz umgegangen wird. Eine detaillierte Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist daher zum aktuellen Verfahrensstand noch nicht möglich.</p> <p>Belange der Abwassertechnischen Erschließung</p> <p>Der Bebauungsplan „Tannenberger Straße/ Memelstraße“ ist noch aufzustellen. Daher bestehen noch keine Festsetzungen zum Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser, weswegen die Untere Wasserbehörde zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellung zur Entwässerung im Plangebiet nehmen kann.</p> <p>Aufgrund der bekannten wasserrechtlichen Vorgaben, wonach das Schmutzwasser und das Regenwasser getrennt abzuleiten sind, bitten wir um entsprechende Berücksichtigung.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren bzw. zu den Untersuchungen und vorgesehenen Festsetzungen findet selbstverständlich statt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung hat keine möglichen Verstöße gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen feststellen können. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen insbesondere zum Schutz von Insekten und Vögeln getroffen.</p> <p>Laut der Stadtentwässerung Reutlingen wird das Plangebiet im Mischsystem entwässert. Es könne an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Tannenberger Straße angeschlossen werden. Nur ein Anschluss von Drainagen an den öffentlichen MW-Kanal sei nicht zulässig. Es sollen jedoch abflussverzögernde Maßnahmen sowie Verdunstungs- und Versickerungsgräben vorgesehen werden.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde kann im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens, bei dem noch keine planungsrechtlichen Festsetzungen und eine Begründung formuliert worden sind, keine verbindliche, auf die konkrete Nutzungsabsicht abgestimmte Stellungnahme abgeben. Auf Grundlage der vorliegenden Informationen sind Belange des Immissionsschutzes voraussichtlich nicht betroffen.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Nordwestlich des Plangebietes wird zurzeit die B 464 Ortsumfahrung Reutlingen geplant. Bei Realisierung dieser Straßenplanung wird das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt sein.</p> <p>Stellungnahme des Kreislandwirtschaftsamtes</p> <p>Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit als Acker- bzw. Grünland genutzt und gehören nach der Wirtschaftsfunktionenkarte Baden-Württemberg (Herausgeber MLR) der Vorrangflur II an. Die überplante landwirtschaftliche Fläche nimmt ca. 0,4 ha in Anspruch.</p> <p>Eine Erschließung der verbleibenden Flurstücke ist zwar sichergestellt, jedoch ist auf die sinnvolle Bewirtschaftung der verbleibenden Teilstücke zu achten. Auf der nördlichen Restfläche der Flurstücke Nr. 7261 und 7258 ist die sinnvolle Bewirtschaftung eingeschränkt, da die Fläche unförmig ist und ein Schutzstreifen bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln (§ 17 Pflanzenschutzgesetz) einzuhalten wäre.</p> <p>Im direkten Umfeld des Plangebietes ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung bekannt. Es ist Aufgabe der Planungsträgerin, die Einhaltung der Orientierungswerte für Geruchsmissionen zu überprüfen und die Datenbasis hierfür zu erheben.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung im Verfahren findet statt.</p> <p>Die vorhandene angrenzende Wohnbebauung (Reihenhäuser und Hochhäuser) sind in etwa gleich weit von der geplanten Trasse entfernt. Entsprechend dürfen die Immissionen an dieser Stelle bereits nach jetzigem Stand das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>6. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 03.03.3020</p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan wird ein neues Wohngebiet am Siedlungsrand ausgewiesen. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und im Regionalplan freigestellt. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2013 ist in Nachbarschaft als nachrichtliche Übernahme die Trasse der Ortsumfahrung Reutlingen im Zuge des Neubaus der B 464 dargestellt.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ergeben sich keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.</p> <p>Der Regionalplan sieht für Reutlingen eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern/ha vor. Im 0,4 ha großen Gebiet sollten bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,1 Personen mindestens 19 Wohnungen vorgesehen werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die Festsetzung einer GFZ von 1,2 dürfte eine Bruttowohndichte von 100 Einwohnern/ha ohne Weiteres erreicht bzw. übertroffen werden.</p>
<p>B. <u>Öffentlichkeit</u></p> <p>7. <u>Bürger</u> v. 27.02.2020</p> <p>Auf dem Flurstück 7258/1 soll eine Flüchtlingsunterkunft mit 69 Plätzen gebaut werden, die vom RP Tübingen am 22.07.2019 aufgrund der Sonderregelung nach § 246 Abs. 12 BauGB genehmigt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan nicht zur Bebauung vorgesehen. Für eine Ausweitung der Bebauungsflächen im Flächennutzungsplan müssen Gründe vorliegen, was hier nicht der Fall ist. • Die Realisierung der Sondergenehmigung zur dringend notwendigen Unterbringung ist durch den veränderten Bedarf verzichtbar. Die Verwaltung gibt im April 2019 an, dass keine weiteren Unterkünfte aufgrund der erstellten Bedarfsanalyse erforderlich sind. GR 19/035/03 vom 01.10.2019. • Die Genehmigung des RP nach § 246 Abs. 12 BauGB setzt voraus, dass es sich 	<p>Die genehmigte Flüchtlingsunterkunft soll nach aktuellem Stand nicht gebaut werden.</p> <p>Dadurch, dass an dieser Stelle bereits ein Gebäude genehmigt wurde und jeden Tag mit dem Bau begonnen werden könnte, ist der Außenbereich hier nur noch auf Zeit vorhanden. Die Wohnbaufläche wird im laufenden Flächennutzungsplanverfahren in der Bilanz berücksichtigt werden und kann deshalb an anderer, weniger geeigneter Stelle zur Zurücknahme von Wohnbaufläche führen.</p> <p>Inzwischen ist in Reutlingen der Bedarf an Flüchtlingsunterkünften tatsächlich gedeckt. Gerade deshalb soll an der Stelle des bereits genehmigten Baus, Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen.</p> <p>Es handelt sich hier um ein Missverständnis: genehmigt wurde eine „dauerhafte“ Unterkunft auf</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
<p>um eine mobile Unterkunft handelt. Die Planungen gehen jetzt aber von einer „dauerhaften“ Unterkunft aus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird bezweifelt, dass die Genehmigung auf Grundlage des § 246 Abs. 12 BauGB tatsächlich erteilt wurde. • Lt. Mitteilung der Verwaltung im Gemeinderat kann es sein, dass „die Flüchtlingsunterkunft evtl. nicht gebaut wird, sondern ein anderes Gebäude“. Die Baugenehmigung bezieht sich aber auf das konzipierte Gebäude und auf die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft. Bei der Zustimmung des Gemeinderates sind die Bedingungen nicht klar gewesen. • Es wird bezweifelt, dass die Planungen zur „Dietwegtrasse“ ausreichend berücksichtigt wurden. Auch bei Sondergenehmigung gilt nach § 34 BauGB, dass die Anforderungen an „gesundes“ Wohnen und Arbeiten gewahrt bleiben müssen. Die Entfernung zur Trassenführung ist zzt. offiziell nicht festgelegt. Sie kann aber aufgrund der örtlichen Zusammenhänge nicht weit von der projektierten Flüchtlingsunterkunft liegen. • Die für Flüchtlingsunterkünfte zulässige Abweichung vom Lärmschutzstandard kann für eine spätere Wohnnutzung nicht in Anspruch genommen werden. Welche Maßnahmen sind zu welchen Kosten vorgesehen? • Für eine Erweiterung des Flächennutzungsplans im Außenbereich besteht eine besondere Begründungspflicht, die vom Planungsamt nicht stichhaltig und nachprüfbar vorgetragen ist. <p>Besonders bedenklich ist die Tatsache zu werten, dass hier am Fuße der späteren „Dietwegtrasse“ ein Wohngebiet geschaffen werden soll, in dem aller Wahrscheinlichkeit nach die schlechte Wohnqualität dazu führt, dass niemand gerne dort wohnen will. Dass hier ein Ort für Geflüchtete sein soll, die an</p>	<p>Grundlage von Abs. 9, nicht 12. Nur um „normales“ Wohnen zu ermöglichen, ist dieses Bebauungsplanverfahren notwendig. Die Flüchtlingsunterbringung wäre ohne weiteres Verfahren sofort umsetzbar.</p> <p>Die Baugenehmigung wurde am 22.07.2019 auf Grundlage des § 246 Abs. 9 BauGB vom Regierungspräsidium Tübingen erteilt.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft gebilligt. Mit dem Aufstellungsbeschluss hat er eine Änderung hin zu „allgemeinem“ Wohnen gebilligt. Es obliegt allein dem Gemeinderat den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als Satzung zu beschließen. Er ist also nicht nur beteiligt, sondern Herr des Verfahrens. Der Gemeinderat ist hierbei frei in seiner Entscheidung.</p> <p>Das im Verfahren beteiligte Landratsamt Reutlingen sieht bezüglich der in Planung befindlichen Maßnahme „B 464 Ortsumfahrung Reutlingen“ „Belange des Immissionsschutzes voraussichtlich nicht betroffen“ und für das Regierungspräsidium Tübingen „ergeben sich keine Bedenken gegenüber einer Siedlungsentwicklung in diesem Bereich.“</p> <p>Die vorhandene angrenzende Wohnbebauung (Reihenhäuser und Hochhäuser) sind in etwa gleich weit von der geplanten Trasse entfernt. Entsprechend dürfen die Immissionen an dieser Stelle bereits nach jetzigem Stand das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen.</p> <p>Bereits durch die Baugenehmigung ist der Außenbereich zur Überbauung freigegeben worden. Die Erweiterung des Baugrundstücks nach Westen stellt nur eine kleine Lückenschließung zur Bestandsbebauung dar. Zudem ist das Plangebiet bereits erschlossen. Ein kompletter Straßenneubau wird also nicht notwendig. Die vorhandene Infrastruktur im Gebiet kann durch die zusätzlichen Wohneinheiten bzw. Bewohner effizienter genutzt werden.</p> <p>Unabhängig davon, dass hier gar keine Flüchtlingsunterkunft entstehen soll, kann festgehalten werden, dass es sich um eine attraktive Lage am Rande einer gewachsenen Siedlung am Übergang zur freien Landschaft handelt. Die Ortsumgehung soll so gestaltet werden, dass die Freiraumqualitäten so gut es geht erhalten werden.</p>

Inhalt	Behandlung der Stellungnahmen
Wohnqualität keine Ansprüche zu richten haben, ist ein Akt der Ausgrenzung.	Dies ist unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren wichtig, da hier ja bereits viele Menschen wohnen und den Bereich als Naherholungsgebiet nutzen.