

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bächen"

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet hat durch seine Lage an der Umgehungsstraße - B 312 neu hinsichtlich seiner Erschließung eine verkehrstechnische Veränderung erfahren.

Das Gebiet, in dem sich bis zum Jahr 1992 der Schlachthof der Stadt Reutlingen befand, wird derzeit durch Kfz- und sonstige Großhändler genutzt. Andere Teilareale werden durch die Metzgervereinigung genutzt bzw. liegen brach.

Mit der Planung „Bächen“ wird das Ziel verfolgt, das Gesamtareal, das teils auf Pfullinger, teils auf Eninger Gemarkung liegt, zum Einen im Sinne eines ressourcenschonenden Umgangs mit Flächen zu reaktivieren. Zum Anderen rückt das Gebiet wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur B 312neu jedoch auch stärker in das Blickfeld und erfordert eine gestalterische Aufwertung. Das Satzungsverfahren „Bächen“ ist erforderlich, um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für ein an den heutigen ökonomischen, städtebaulichen und ökologischen Maßstäben orientiertes Gewerbegebiet zu verwirklichen.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Die Geltungsbereiche werden begrenzt durch:

Auf Pfullinger Markung:

Norden: Eningen 2206, 2165, 2198, 2197, 2081/1

Osten: 2765/3

Süden: 2685 Arbach

Westen: Eningen 2164, 2164/4, Pfullingen teilweise 2160/3

Auf Eninger Markung:

Norden: teilweise 2204, 2202, 2201, 2200, 2198/1, 2197, 2196, 2193

Osten: 2200

Süden: Pfullingen 2160/3, 2765/2, 2753, 2765, 2750/2, 2748/1

Westen: 2081/1, 2164

3. Einfügung in vorbereitende Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Reutlingen/Tübingen weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus. Die notwendige Einfügung in die vorbereitende Planung ist somit gegeben.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im zu überplanenden Gebiet bestehen weder auf Pfullinger noch auf Eninger Markung gemeindliche bauleitplanerische Festsetzungen.

5. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Zentrum des annähernd ebenen Plangebietes liegen die Gebäude des ehemaligen Schlachthofs. Südlich und westlich davon liegen teilweise als Gartenland genutzte Grünflächen sowie eine Transformatorstation der Reutlinger Stadtwerke. Im Norden befinden sich auf Eninger Gemarkung die Gebäude der Metzgervereinigung, kleinere Grünflächen sowie ein Regenüberlaufbecken der Gemeinde Eningen u.A..

6. Bestand unmittelbar außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden und Osten umschlossen von der Umgehungsstraße - B 312 neu mit den jeweiligen Anschlüssen an die L 380 und den Scheibengipfeltunnel auf Gemarkung der Stadt Reutlingen (Planfeststellung vom 31.10.1990). Im Süden fließt der Arbach mit daran anschließenden Kleingärten, und im Westen wird das Gebiet vom Radweg auf der ehemaligen Eisenbahntrasse Reutlingen-Kleinengstingen begrenzt.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die äußere Verkehrerschließung erfolgt künftig über „Arbach ob der Straße“ und das gleichnamige Gewerbegebiet, da die B 312 neu die bisherige Erschließung von der L 380 aus ausschließt. Für den Radverkehr wurden neue Anschlüsse im Westen an den Radweg auf der Eisenbahntrasse und nach Norden im Zuge einer Überführung der Bundesstraße angelegt. Die innere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über einen Sammelanschluss mit Wendeanlage.

Die Nutzungseinschränkungen dienen dem Ziel der Planung, vorwiegend produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe und hiermit Arbeitsplätze anzusiedeln und gleichzeitig innenstadtypische Nutzungen wie z.B. Einzelhandel zu verhindern.

Aufgrund der Anregungen des Gewerbeaufsichtsamtes wurde die Immissionsschutzthematik im südwestlichen Planbereich näher beleuchtet. Südlich Angrenzend an das Plangebiet besteht ein reines Wohngebiet und westlich ein eingeschränktes Gewerbegebiet entlang der „Arbach Ob der Straße“. Aufgrund dieser Nachbarschaft mit ihren Anforderungen an den Immissionsschutz wird im Plangebiet „Bächen“ ebenfalls ein Teilbereich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Die Größe dieses Bereichs eingeschränkter Nutzung ist in Anlehnung an die Abstandsrichtlinie des Landes Nordrhein-Westfalen, die bundesweit anerkannt wurde, gewählt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei Dachbegrünung an der baugesetzlich festgelegten Kappungsgrenze, um ein Höchstmaß an Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und eine wirtschaftliche Betriebsführung zu ermöglichen. Hiermit soll ein Anreiz für die Realisierung von Dachbegrünungen gegeben werden.

Die Baufenster wurden so großzügig wie möglich festgesetzt. Die Beschränkung aller Gebäude und Werbeanlagen auf diese Flächen ist durch den gesetzlich erforderlichen Abstand zur B 312 neu begründet.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhen entspricht den Erfordernissen des Frischluftstroms entlang des Arbachs in Richtung Reutlingen (siehe Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung), erlaubt jedoch gleichzeitig die Erstellung bedarfsge-rechter Betriebsgebäude.

Die Festsetzungen zu Pflanzgeboten und -bindungen sind Ausfluss der Eingriff- / Ausgleichbilanzierung und dienen dem Ziel, den ökologischen Ausgleich für den durch diese Planung vorbereiteten Eingriff soweit wie möglich am Ort selbst sicher-zustellen, dies auf eine möglichst flächensparsame und für die Gewerbetreibenden wenig hinderliche Art. Weiterer Gesichtspunkt ist das Ziel, auch in einem Gewebe-gebiet, das durch Zweckbauten geprägt sein wird, ein Mindestmaß an gestalteri-scher Qualität zu erreichen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Gas, Elektrizität und Wasser und die Entsorgung von Schmutzwasser sind gesichert.

9. Erschließungskosten

Alle Erschließungsanlagen im Gebiet sind bereits vorhanden, daher entstehen kei-ne weiteren Kosten.

10. Umweltbericht

Durch die geplante Bebauung und Erschließung des Gewerbegebiets „Bächen“ werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im naturschutzrechtlichen Sinne in den bisher nicht überbauten Flächen erfolgen. Der naturschutzrechtliche Eingriffstatbestand gemäß § 1a BauGB ergibt sich durch absehbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Betroffen sind die Schutzgüter Boden/ Wasserhaushalt, Klimahygiene, Biotope, das Landschaftsbild und die Erho-lung. Zugrunde gelegt wird eine funktionale Betrachtungsweise (beeinträchtigte Funktionen der Schutzgüter).

Die Beeinträchtigungen bestehen hier in der erforderlichen Beseitigung von Vegeta-tion, insbesondere dem Eingriff in die noch vorhandenen Streuobstwiesen und die Versiegelung von Boden und der damit verbundenen Versiegelungseffekte. Die na-türlichen Bodenfunktionen gehen in den zu überbauenden Bereichen weitgehend verloren.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen leitet sich im Wesentlichen aus dem beeinträchtigten Flächenumfang ab, qualitative Aspekte wie das Landschaftsbild sind im Rahmen angemessener Bebauung zu berücksichtigen.

Gemäß dem gesetzlichen Auftrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen (BauGB § 1 Abs. 5) werden hier im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, bzw. verbleibende Beeinträchtigungen in ihren Wirkungen so weit wie möglich zu mindern. Dazu zählen insbesondere die Maßnahmen zur Durchgrünung und zum naturverträglichen Umgang mit Niederschlagswasser. Geplant sind naturnahe Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung und Durchgrünung des Plangebiets. Es werden Pflanzgebote und Gebote zur Minimierung des Versiegelungsgrades durch verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Bei Neupflanzungen finden vorzugsweise standortgerechte Gehölzarten entsprechend der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) Verwendung.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Im Gebiet geplant sind insbesondere die naturnahe Umgestaltung des Arbach-Uferbereichs und die Neupflanzung von Streuobstbäumen in Ergänzung zum Bestand. Das Ausgleichskonzept sieht vor, den gesetzlichen Gewässerrandstreifen am Arbach naturnah umzugestalten. Damit wird die Anforderung des Landschaftsplans umgesetzt.

Rechnerisch ermittelt wurde folgender Ausgleichsbedarf von 0,7032 ha. Die Maßnahmen im Plangebiet umfassen 0,275 ha. Somit verbleibt ein Defizit von 0,4282 ha für Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebiets umzusetzen sind. Die rechnerische Differenz ist als Ausgleich für nicht quantifizierbare klimahygienische Beeinträchtigungen und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zuzuordnen.

Der planungsrechtliche/naturschutzrechtliche Ausgleich wird durch zwei unterschiedliche Maßnahmen erreicht: Ausgleichsmaßnahme A 4 ist die Zuordnung der im Februar 2006 durchgeführten Freistellung einer historischen Allee am Verschönerungsweg Ahlsberg – Wanne und Wiederherstellung einer 10 m breiten Saumgesellschaft einschließlich der Neupflanzung 2-er gebietseigener Linden aus Forstsaatschule Pfullingen (Feb. u. April 2006).

Ausgleichsmaßnahme A 5 ist die Zuordnung der im Februar 2006 durchgeführten Freistellung einer durchgewachsenen, überalterten Hecke am Wegrand Im Maustäle (Wiederherstellung Hecke, Feb. 2006).

Bei Durchführung der Maßnahmen ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen im naturschutzrechtlichen/baurechtlichen Sinne möglich.

11. Flächenbilanz

Plangebiet	55.900 m ²	100%
davon Gewerbegebietsflächen	41.360 m ²	74%
Ver- und Entsorgungsanlagen	3.580 m ²	7%
öffentliche Grünflächen	7.560 m ²	13%
Verkehrsflächen	3.400 m ²	6%
Vom Plangebiet befinden sich auf Gemarkung		
Gemeinde Eningen	12.710 m ²	23%
Stadt Pfullingen	43.190 m ²	77%

12. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren erforderlich.

Pfullingen, den 10.03.05 / 22.03.06

Eningen, den 10.03.05 / 22.03.06

H e ß
Bürgermeister

Krug
Bürgermeisterin