



20.04.2017

## Begründung zum Bebauungsplan

GR - Drucksache  
Nr.  
Anlage 2

### „Alteburgstraße/Hindenburgstraße“

### 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

#### 1. Anlass und Zweck der Planung

Das Gebiet zwischen Alteburgstraße und Hindenburgstraße war nach dem Baulinienplan von 1909 und der Ortsbausatzung aus dem Jahr 1957 zur Erschließung als Wohnbaugelände (Baustaffel 4) vorgesehen. Als Verbindung zwischen der Alteburg- und Hindenburgstraße waren für die geplante Wohnbebauung mehrere Erschließungsstraßen geplant. Im Zusammenhang mit den Planungen zur Landesgartenschau 1984 wurde die Absicht zur Erschließung des Geländes als Wohngebiet endgültig aufgegeben.

Mit der Ansiedlung der Industrie- und Handelskammer (IHK) im Jahr 1970 und der Handwerkskammer im Jahr 1978 (Verwaltungsnutzung/Büronutzung) hat sich der Bereich zum Mischgelände hin entwickelt. Daher wurde im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1979 eine Mischbaufläche dargestellt.

Um Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben der Institutionen sowie Privater zu schaffen, wurde im Jahr 2009 das Bebauungsplanverfahren „Alteburg-/Hindenburgstraße“ eingeleitet. Dabei entsprechen die in der Vergangenheit vollzogenen baulichen Entwicklungen auch den Planungszielen der Stadt Reutlingen. Dementsprechend wurden die Verwaltungsgebäude von Industrie- und Handelskammer und Handwerkskammer ebenso wie der Bereich mit überwiegender Wohnbebauung südlich der Mozartstraße gemäß der Bestandsbebauung (Art und Maß der Nutzung) festgesetzt.

Bei der IHK fanden seit 2010 weitere Überlegungen zur Entwicklung ihres Standorts in Reutlingen statt, die es abzuwarten galt. Im Hinblick auf das begonnene Vergabeverfahren für den Neubau der IHK-Zentrale war es notwendig, das Bebauungsplanverfahren wieder aufzugreifen. Die benachbarte Handwerkskammer soll in diesem Zusammenhang dasselbe Planungsrecht wie die IHK erhalten.

Vor dem Satzungsbeschluss wurde aus folgenden Gründen eine erneute Auslegung durchgeführt:

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Zentrale der Industrie- und Handelskammer wurde der Geltungsbereich um den Straßenraum in der Alteburgstraße erweitert. Zudem wurden auf Basis eines Artenschutzgutachtens im Textteil artenschutzrechtliche Hinweise ergänzt. Nicht zuletzt sollte Behörden und Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben werden, sich nach einem Zeitraum von über sechs Jahren nochmals zum Planungsverfahren zu äußern und Informationen mitzuteilen.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird durch die westliche Grenze des Straßengrundstücks der Alteburgstraße im Nordwesten, die Pomologie im Nordosten sowie die Hindenburgstraße im Südosten begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Anlage 1 (Planzeichnung) zu entnehmen.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### 3.1. Derzeitige Nutzung

Die Gebäude Hindenburgstraße 54 und 56 sowie das Gebäude Alteburgstraße 19 werden derzeit von der Industrie- und Handelskammer zu deren Zwecken als Büro- und Verwaltungsgebäude genutzt. Die IHK beabsichtigt aufgrund des mangelhaften baulichen Zustands des Verwaltungsbaus Hindenburgstraße 54 den Neubau eines modernen Verwaltungsgebäudes mit Schulungsbereichen und Tiefgarage. Die Handwerkskammer nutzt ihr Hauptgebäude in der Hindenburgstraße 58 als Hauptverwaltung.

Die Bebauung südlich der Mozartstraße entstand teilweise bereits vor dem 2. Weltkrieg und wurde vorwiegend in den 1970-er Jahren ergänzt. Der Bereich ist durch Wohnbebauung geprägt und weist im südöstlichen Teilbereich (Flst. 1178/1) ein Betriebsgebäude mit einem Gewerbehof auf. Die Wohngebäude weisen zwei bis drei Vollgeschosse auf und besitzen vielfältig geneigte Dachformen.

### 3.2. Bestehendes Planungsrecht

Planungsrechtliche Grundlage ist bislang ein Baulinienplan vom 10.01.1920, die Regelungen der Ortsbausatzung von 1957 (Baustaffel 4 - Wohngebiet) sowie § 34 BauGB (Einfügen in die Umgebungsbebauung).

### 3.3. Flächennutzungsplan

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

### 3.4. Denkmalschutz

Das Gebäude „Alteburgstraße 19“ ist ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 DSchG BW (Umgebungsschutz) mit folgender Kurzbeschreibung in der Denkmalliste: „Villa Wandel, heute IHK, zweigeschossiges, an der Südseite dreigeschossiges Gebäude mit massivem Erdgeschoss, verschindeltem Obergeschoss und Walmdach, Baujahr 1910 von Bauder & Ehmann.“ Zu dem parkähnlichen Garten liegen keine Kartierungen vor. Das Gebäude wurde als Kulturdenkmal gekennzeichnet.

## **4. Planungskonzeption**

### 4.1. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan wird klargestellt, dass die bereits in der Vergangenheit vollzogenen baulichen Entwicklungen den Planungszielen der Stadt Reutlingen entsprechen. Die ursprüngliche Konzeption als Wohngebiet wurde zugunsten eines Mischgebiets aus Büro- und Verwaltungsgebäuden nördlich der Mozart- sowie kleinteiliger Wohnbebauung südlich der Mozartstraße aufgegeben.

Das städtebauliche Konzept für den Neubau der Zentrale der Industrie- und Handelskammer wird seit dem 2. Auswahlgremium im VOB-Verhandlungsverfahren mit dem besten Bieter zu Ende entwickelt. Der Entwurf des besten Bieters hält sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es war daher nicht notwendig, die Festsetzungen in diesem Teilbereich nochmals anzupassen oder zu konkretisieren.

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

Art und Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt.

##### Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Auf eine Differenzierung der Arten der Nutzung beidseits der Mozartstraße wird letztlich verzichtet. Das Mischungsverhältnis ergibt sich aus der kleinteiligen Wohnbebauung südlich der Mozartstraße und der Sicherung der Verwaltungen von IHK sowie Handwerkskammer nördlich der Mozartstraße. Zur Wahrung des Gebietscharakters sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Im Hinblick auf den Erhalt der Gebietsstruktur sowie Vorgaben im städtischen Märkte - und Zentrenkonzept und im Regionalplan Neckar-Alb wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben feingesteuert. Demnach werden nur noch Läden, die der Versorgung des Gebiets mit Waren des täglichen Bedarfs (grundversorgungsrelevante Sortimente) dienen, ausnahmsweise und untergeordnet zulässig sein. Die örtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Topographie, Verkehrsnetz, Parzellierung und Eigentumsverhältnisse) führen weiter dazu, dass in der Praxis eine Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht marktgängig ist, womit eine Agglomeration wirkungsvoll ausgeschlossen wird.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikshops, Bordellen, Betrieben mit Sexdarbietung und Diskotheken sowie vergleichbar störender Anlagen (s. Textteil 1.1.1 - Aufzählung) wird zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung und aufgrund der Nähe zur Schule und Kirche ausgeschlossen.

Ausgeschlossen werden ebenfalls Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Anlagen können aufgrund des Typus und ihrer Maßstäblichkeit im Plangebiet städtebaulich nicht integriert werden und bergen zudem durch Lärm und Emissionen Konfliktpotential für die benachbarte Wohnbebauung.

##### Maß der baulichen Nutzung:

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Aufgrund des heutigen Bebauungsgrads, der unter diesem Maß liegt, und der Nähe zur städtischen Grünanlage Pomologie wird das Höchstmaß der BauNVO für Mischgebiete im Plangebiet unterschritten.

Für die Unterbringung der Parkierung der Verwaltungsgebäude von Industrie- und Handelskammer ist es jedoch erforderlich, dass die Grundfläche mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

Die Gebäudehöhe wird entsprechend dem Bestand mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

##### Bauweise:

Südlich der Mozartstraße wird entsprechend der Bestandsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Zur Vermeidung von langen, als Riegel wirkenden, Baukörpern wird nördlich der Mozartstraße eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Länge von Einzelgebäuden auf 70 m begrenzt wird.

##### Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden südlich der Mozartstraße mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung und zur Schaffung baulicher Ergänzungsmöglichkeiten großzügig festgesetzt. Ebenso erhalten Industrie- und Handelskammer sowie Handwerkskammer flexible Erweiterungsmöglichkeiten.

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

##### Grundsätzliche Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird grundsätzlich nach wie vor über das bestehende Straßennetz (die Alteburgstraße in ihrer Funktion als Landesstraße sowie die Hindenburgstraße als Hauptsammelstraße) erschlossen. Die Mozartstraße besitzt den Charakter einer Anliegerstraße und ist als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Zentrale der Industrie- und Handelskammer soll die heutige Hauptzufahrt der IHK von der Hindenburgstraße in die Alteburgstraße verlegt werden.

Die IHK wünscht sich eine verbesserte Auffindbarkeit und Wegweisung ihres Standorts sowie eine übersichtlichere Verkehrsführung auf ihrem Gelände. Die Verkehrsbehörden bevorzugen ebenfalls eine Anbindung des Areals an die Alteburgstraße. So kann der Ziel- und Quellverkehr der IHK auf kürzestem Weg zur Alteburgstraße abgeleitet und Umwegfahrten über die Hindenburgstraße vermieden werden, zumal der Verkehr auf der Hindenburgstraße heute schon hoch ist. Hierdurch ergibt sich auch eine Verbesserung für Bürger im angrenzenden Wohngebiet. Darüber hinaus bewirkt diese Lösung eine Entlastung des stark frequentierten Knotenpunkts Alteburg- / Hindenburgstraße. Schließlich wird so auch die Verbindungsfunktion der Alteburgstraße als Landesstraße weiterhin sichergestellt.

#### Detailanbindung des IHK-Geländes

Die Detailanbindung des IHK-Geländes an die Alteburgstraße wurde mit den Verkehrsbehörden (Straßenbaubehörde, Straßenbaulastträger, Straßenverkehrsbehörde) bei der Stadt Reutlingen abgestimmt.

Für die Zufahrt aus der Alteburgstraße ist straßenwegerechtlich eine Aufstellfläche für Linksabbieger zwingend erforderlich, da es dort sonst zu einem Staupunkt für den vorrangigen Stadtbusverkehr kommt. Aus Verkehrssicherheitsgründen soll das Linksausbiegen aus dem Grundstück der IHK in die Alteburgstraße nicht zugelassen werden. Im Einzelnen sprechen dagegen die Zahl der zu überquerenden Spuren für ausfahrende Verkehrsteilnehmer, ungünstige Sichtbeziehungen (Kuppe) und die übergeordnete Radwegverbindung, die mit dem Masterplan Radverkehr noch weiter ausgebaut werden soll.

Der stadtauswärtsfahrende Verkehr aus dem IHK-Gelände (max. 15 % des Quellverkehrs) soll dagegen wie bisher über die Hindenburgstraße abgeleitet werden. Hierfür ist es nach dem Entwurf des besten Bieters erforderlich, diesen Ausfahrtsbereich, der zugleich als repräsentative Zufahrt dienen soll, nach Süden zu verlegen. Auf die Festlegung eines Ein- und Ausfahrtsbereichs wird verzichtet.

Im Grundsatz liegt eine genehmigungsfähige Planung auf Basis des bestehenden Straßenraums mit einem Aufstellbereich für Linksabbieger vor, bei der die Belange des Stadtbusverkehrs, der Radfahrer und Fußgänger ebenso wie die Verbindungsfunktion der Alteburgstraße berücksichtigt wurden. Diese Lösung wurde in der Planzeichnung mit der vorgesehenen Fahrbahnaufteilung in der Alteburgstraße (Fahrbahn mit Aufstellbereich für Linksabbieger, Radfahrstreifen, Gehweg) eingetragen.

Rechtlich betrachtet handelt es sich im Bebauungsplan lediglich um eine nachrichtliche Übernahme einer überörtlichen Straßenplanung, die jedoch zum Verständnis für den Bebauungsplan erforderlich ist.

#### Parkierung

Für die Zahl der Stellplätze sind landesrechtliche Vorgaben (LBO, VwV Stellplätze) zu beachten. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet und eine gute Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs kann die Anzahl der nach LBO notwendigen Stellplätze ggf. reduziert werden.

#### Ver- und Entsorgung:

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

#### 4.4. Grünordnung / Grünplanungskonzept

Nördlich des Plangebiets befinden sich die bedeutenden Grünanlagen Pomologie und Volkspark. Westlich der Alteburgstraße sind größere Baum- und Grünbestände vorhanden. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft straßenbegleitend an der Hindenburgstraße eine prägende Lindenbaumreihe. Im Plangebiet ist durch die bauliche Vorprägung nur vereinzelt zu schützender Baumbestand vorhanden, der sich abgesehen von Einzelbäumen außerhalb der Baufenster befindet.

Im Bereich von Industrie- und Handwerkskammer sowie Handelskammer wurden von dem erhaltenswürdigen Baumbestand dennoch acht stadtraumprägende Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Die Erhaltung der Bäume dient zur Sicherung und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Der Übergang von der IHK-Zentrale zur Pomologie soll indes einen offenen Charakter erhalten und den Umgebungsschutz zum Kulturdenkmal „Villa“ wahren.

Nördlich der Mozartstraße wurden zum Schutz des Stadtklimas sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen acht erhaltenswerte Bäume mit einer Pflanzbindung belegt. Ferner entfallen nach dem vom Auswahlgremium prämierten Bieterentwurf voraussichtlich 12 Bäume, während 13 Neupflanzungen geplant sind. Die abgehenden Bäume werden damit ersetzt.

Südlich der Mozartstraße besteht bereits seit über 100 Jahren Planungsrecht. Eine Festsetzung bestehender Bäume als Pflanzbindung ermöglicht keine sinnvolle Bebauung mehr.

Mit der Verlegung der Zufahrt an der Hindenburgstraße entfallen voraussichtlich zwei Linden. Diese sollen an anderer Stelle entlang der Hindenburgstraße (Anlage 4) ersetzt werden.

In der Gesamtbilanz werden alle durch Neuplanungen entfallenden Bäume ersetzt. Die Baumbilanz stellt sich als ausgeglichen dar. Somit wurden im Rahmen der Ziele des Bebauungsplans die Belange der Grünplanung sachgerecht in die Abwägung eingestellt. Ziffer 1 des Antrags wird insoweit im Rahmen der Abwägung Rechnung getragen.

#### 4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet, das durch den Verkehrslärm der Alteburgstraße bereits lange vorbelastet ist, überplant. Hierbei nimmt der Grad der Schutzwürdigkeit des Gebiets ab, da die Art der Nutzung von einem Wohn- zu einem Mischgebiet geändert wird. Die Gesamtlärmbelastung verringert sich durch die geplante Verlegung der Hauptzufahrt der IHK in die Alteburgstraße, da dadurch ein Teil des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Wohngebiet herausgenommen wird.

Der Verkehrslärmschutz wird dennoch im Bebauungsplan durch eine Festsetzung im Text mit einem Verweis auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt. Demzufolge sollen bei schutzbedürftigen Nutzungen Art und Umfang von Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Verfahren im Einzelfall nachgewiesen werden. Dies soll in Form von Schallschutzfenstern und / oder geeigneten Konstruktionselementen vollzogen werden.

#### 4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen für Fernmeldetechnik sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, auch durch erneuerbare Energien, sind per Gesetz in den Baufenstern stets ausnahmsweise zulässig. Der Versorgungsauftrag der Mobilfunkbetreiber gebietet, dass die Belange des Fernmeldewesens grundsätzlich zu berücksichtigen sind und eine flächendeckende Versorgung sicherzustellen ist.

#### 4.7 Denkmalschutz

Der Bebauungsplan hat den Umgebungsschutz berücksichtigt. Im Vergabeverfahren für den Neubau der IHK-Zentrale und im anschließenden denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geht es darum, das beste denkmalfachliche Ergebnis im Sinne des Umgebungsschutzes zu erzielen.

Deshalb wurde im Vergabeverfahren, um Rücksicht auf die Villa Wandel zu nehmen, Flst. 1170/1 nur in einem sehr kleinen Teilbereich in das Leistungsgebiet einbezogen. Mit dem Abstand des Baufensters zur Pomologie kann im Ergebnis nur noch ein unerheblicher Teil, der inzwischen tradiert und als Parkplatz überformt ist und damit nicht mehr als Garten der Villa Wandel wahrnehmbar ist, überbaut werden.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### 5.1 Dachgestaltung

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist sehr heterogen. Es dominieren Flachdächer bei den Verwaltungsgebäuden, Satteldächer im Bereich südlich der Mozartstraße und beim Gebäude Alteburgstraße 19. Südlich der Mozartstraße soll die Struktur mit den prägenden Satteldächern aufrechterhalten werden. Für Verwaltungsgebäude sollen auch Flachdächer zulässig sein, da diese Dachform i.d.R. aus der Funktion der Sonderbauten und ihren funktionalen und technischen Bedürfnissen heraus sinnvoll ist.

Die Regelungen zu Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten für geneigte Dächer werden in Anlehnung an die Ortsbausatzung, die Befreiungsgrundsätze und örtliche Gegebenheiten festgesetzt. Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten. Bestehende Flachdächer genießen Bestandsschutz.

#### 5.2 Werbeanlagen

Zielsetzung ist es, das Stadtbild außerhalb des Kernbereichs der Innenstadt gestalterisch zu bewahren. Dennoch sind den Institutionen von IHK und Handwerkskammer Möglichkeiten der Außenwerbung zu gestatten, weshalb die Regelungen zu Werbeanlagen beidseits der Mozartstraße differenziert werden.

Südlich der Mozartstraße sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Die strengeren Regeln gelten, da der Bereich von Wohnen geprägt ist und daher die LBO-Regelung anwendbar ist.

Nördlich der Mozartstraße werden die Regeln an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Allgemein zulässig sind dort am Gebäude angebrachte Werbeanlagen bis zur Oberkante der Gebäude und maximal 5 % der zugehörigen Fassadenfläche. Daneben sollen außerhalb der Baufenster in beschränkter Anzahl eigenständige Fahnenmasten oder Werbepylone ausnahmsweise zugelassen werden.

### **6. Umweltbelange**

#### 6.1 Verfahren

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

- Die zulässige Grundfläche umfasst ca. 3.550 m<sup>2</sup> und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup> 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.

In dem beschleunigten Verfahren wird daher auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich. Weiterhin ist für den Bebauungsplan keine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.

## 6.2 Umweltbelange

Unabhängig von der Verfahrenswahl sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 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. Grundsätzlich gilt, dass die Nutzung innerstädtischer Flächen die Inanspruchnahme bisher unversiegelter und ökologisch wertvoller Flächen im Außenbereich vermeidet.

Schutzgut	Ergebnis
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	<p>Die vorhandenen naturräumlichen Strukturen bieten aufgrund überwiegender Versiegelung nur wenig Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ergab, dass keine negativen Konsequenzen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten sind (s. 6.3), wenn Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche außerhalb der Brutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar stattfinden.</p> <p>Pflanzbindungen für zu erhaltende Bäume sollen den Verlust von Lebensräumen für Tiere reduzieren und den Baumbestand zukünftig sichern. Dachbegrünung auf Flachdächern schafft Grün.</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich, sofern Gehölzrodung und Gebäudeabbruch zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.</i></p>
<b>Boden</b>	<p><u>Geologie:</u> Tonsteine der Opalinuston-Formation des mittleren Jura, dadurch saisonale Volumenänderungen bei Austrocknung und nach Wiederbefeuchtung möglich. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Baumaßnahmen wird empfohlen, objektbezogene Baugrunduntersuchungen / Setzungsberechnungen gemäß DIN 4020 durchzuführen.</p> <p><u>Altlasten:</u> Es liegen keine Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.</p> <p><i>Erg.: Voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ein entsprechender Hinweis zu Baugrunduntersuchungen wurde im Textteil aufgenommen.</i></p>
<b>Wasser</b>	<p>Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und größtenteils stark versiegelt. Die Regenwasserversickerung ist dadurch schon stark eingeschränkt. Eine Ergänzung des Gebiets in Form von Wohn- und Verwaltungsgebäuden bewirkt voraussichtlich keine gravierenden Änderungen auf den Wasserhaushalt. Dachbegrünung auf Flachdächern soll die Auswirkungen minimieren.</p> <p><i>Erg.: Voraussichtlich keine wesentlichen Verschlechterungen des Wasserhaushalts.</i></p>
<b>Luft</b>	<p>Das Plangebiet ist ein Bereich mit mittlerer klimatisch-lufthygienischer Belastung. Eine Ergänzung des Gebiets in Form von Wohn- und Verwaltungsgebäuden bewirkt voraussichtlich keine Verschlechterungen der Luftqualität.</p> <p><i>Erg.: Voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Luftqualität.</i></p>
<b>Klima</b>	<p>Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und größtenteils stark versiegelt. Eine bauliche Ergänzung des Gebiets hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima im Quartier. Dachbegrünung auf Flachdächern soll die Auswirkungen durch die bauliche Ergänzung des Gebiets minimieren.</p> <p><i>Erg.: Voraussichtlich nur geringfügige Auswirkungen auf das Kleinklima im Quartier.</i></p>

<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<p>Nördlich des Plangebiets befinden sich die historischen Parkanlagen Pomologie und Volkspark. Die Nutzung der Erholungsanlagen wird durch eine mögliche Neubebauung auf dem IHK-Gelände nicht beeinträchtigt. Der Übergang zur Pomologie soll offen - ohne Bäume - gestaltet werden.</p> <p><i>Erg.: Keine Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholungsmöglichkeiten im Bereich der Grünanlage Pomologie werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.</i></p>
<b>Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit</b>	<p>Das Plangebiet ist durch Lärm der umgebenden Straßen, vor allem der Alteburgstraße, sowie bestehendes Gewerbe im Umfeld bereits belastet. Die Hauptzufahrt der IHK soll von der Hindenburg- in die Alteburgstraße verlegt werden, dadurch wird sich die Lärmbelastung in der Hindenburgstraße voraussichtlich verringern. Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster - s. 4.5) sind dennoch erforderlich und in den Baugenehmigungsverfahren zu konkretisieren.</p> <p><i>Erg.: Durch Straßenverkehr besteht schon eine gewisse Lärmvorbelastung. In Teilbereichen wird sich die Situation durch verkehrliche Maßnahmen verbessern. Im Textteil wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz eingefügt.</i></p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Die „Villa Wandel“ (Alteburgstraße 19) ist ein eingetragenes Kulturdenkmal nach § 12 DSchG BW und genießt Umgebungsschutz nach § 15 DSchG BW; dies wird im Bebauungsplan berücksichtigt, siehe Kap. 3.4 und 4.7. Das Denkmal wird erhalten, weitere erhaltenswerte Gebäude sind nicht betroffen.</p> <p>Bereits zu einem früheren Zeitpunkt wurde im Bereich der Pomologie eine spätrömische Münze des 4. Jh. n. Chr. gefunden. Bei Erdarbeiten ist daher besonders auf archäologische Funde zu achten und im Fall bzw. bei Vermutung von Funden das Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.</p> <p><i>Erg.: Auswirkungen voraussichtlich nicht erheblich. Im Hinblick auf mögliche archäologische Funde wird im Textteil des Bebauungsplans ein Hinweis eingefügt.</i></p>

### 6.3 Artenschutz

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

Hierzu hat ein Fachbüro auf dem Gelände der IHK eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und aufgrund des Ergebnisses die Vögel genauer untersucht (Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, Juli 2014). Da in absehbarer Zeit lediglich im Bereich der IHK Veränderungen geplant sind, in den übrigen Bereichen des Bebauungsplan die Bebauung im Wesentlichen rechtlich gesichert werden soll, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorgesehen.

Die Gutachter kamen zu dem Schluss, dass die Verbotstatbestände nach den Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 ff. BNatSchG) für die untersuchten Tierarten nicht erfüllt sind. Es sollten jedoch für die Artengruppe Brutvögel die folgenden Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober – Ende Februar)
- Gebäudeabbrüche möglichst außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober – Ende Februar)

Durch die Nähe zur Pomologie und zum Volkspark mit umfangreichem Grünbestand ist überdies davon auszugehen, dass ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Laut Informationen des Landratsamts ist mit dem Vorkommen von geschützten Lindenprachtkäfern in den Linden entlang der Hindenburgstraße zu rechnen. Diese Linden liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dennoch wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Baumaßnahmen im Bereich der Hindenburgstraße ein Hinweis im Textteil aufgenommen, dass hierbei der Schutz der Linden besonders zu beachten ist. Evtl. Maßnahmen aufgrund der Vorschriften des besonderen Artenschutzes sind demnach im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Reutlingen) und den Straßenrechtsbehörden (Stadt Reutlingen) zu treffen.

## 7. Planverwirklichung

### 7.1. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16.400 m<sup>2</sup> (= ca. 1,6 ha).

Mischgebiet	ca. 13.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	ca. 2.800 m <sup>2</sup>

### 7.2. Bodenordnung

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

### 7.3. Flächenübertragung

Für die Verkehrsanbindung entlang der Alteburgstraße ist von der IHK eine Teilfläche (ca. 70 m<sup>2</sup>) an die Stadt zu übertragen. Die detaillierten Regelungen werden in einem noch zu schließenden notariellen Vertrag getroffen.

### 7.4. Vereinbarung zum Umbau der Alteburgstraße

Die Herstellung der Linksabbiegespur auf der Alteburgstraße liegt sowohl im Interesse der Stadt als auch der IHK. Die Hindenburgstraße wird durch die Verlegung der IHK-Zufahrt gegenüber der heutigen Situation ebenso von Verkehr entlastet wie die Kreuzung „Alteburg-/Hindenburgstraße“.

Demzufolge ist beabsichtigt, dass die Stadt die erforderlichen Arbeiten für die Verbreiterung der Alteburgstraße zur Errichtung der Abbiegespur auf das IHK-Grundstück übernimmt. Hierfür überträgt die IHK die notwendige Grundstücksfläche an die Stadt und macht diese frei, insbesondere setzt sie die bestehende Stützmauer vorab zurück. Grundlage ist die Vorplanung nach der Verkehrsuntersuchung für den IHK-Neubau, die mit der Straßenraumaufteilung im Plan dargestellt wird.

An der Hindenburgstraße wird ein neuer Vorbereich für den Neubau der IHK-Zentrale geschaffen und eine Ausfahrt für den Verkehr stadtauswärts angelegt. Diese Kosten sind vom Vorhabenträger verursacht und von diesem zu tragen. Diesbezüglich ist nach Abschluss des Vergabeverfahrens in Verwaltungszuständigkeit ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. Es ist nicht erforderlich, dass der Vertrag bis zum Satzungsbeschluss in Kraft tritt.

## 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Gebiet ist im Bestand bereits vollständig bebaut und kann durch Einzelbauvorhaben erneuert und ergänzt werden. Die Schaffung des qualifizierten Planungsrechts dient vor allem zur Sicherung und Teilerweiterung der Standorte von Handwerkskammer und Industrie- und Handelskammer als regional bedeutsamen Institutionen mit mehreren hundert Arbeitsplätzen in innenstadtnaher Lage. Alternative großflächige Planentwürfe sind im Rahmen des Verfahrens daher nicht zu bewerten.

Durch die Nutzung und Entwicklung innerörtlicher Flächen wird der Verbrauch unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. So hat die Vollversammlung der IHK nach einer längeren Planungsphase mit der Abwägung mehrerer Alternativstandorte, darunter auch solche im Außenbereich, am 11.12.2015 beschlossen, den Neubau ihrer Zentrale am heutigen Standort in Reutlingen zu errichten.

Der Bebauungsplan stellt auch insoweit einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung dar, indem bestehende technische und soziale Infrastrukturen effizienter genutzt werden und Verkehr vermieden wird.

## 9. Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Faunistische Untersuchungen unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, 2014
- Sachverständigengutachten zu drei Solitärgehölzen auf dem Gelände der IHK Reutlingen, 2014
- Verkehrsuntersuchung für den Neubau IHK Reutlingen, 2016

Die Erstellung weiterer Gutachten wird aus fachlicher Sicht als nicht notwendig erachtet.

Dvorak