

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Unter den Linden / Burkhardt+Weber Straße“

Gemarkung/Flur Reutlingen

Inhalt:

I. Planungsbericht

- 1. Anlass und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Geltungsbereich**
- 3. Planerische Rahmenbedingungen**
- 4. Planungskonzeption**
- 5. Örtliche Bauvorschriften**
- 6. Umweltbelange (Kurzfassung)**
- 7. Planverwirklichung**
- 8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**
- 9. Gutachten**

II. Umweltbericht

- 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele**
- 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung**
- 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes**
- 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter**
- 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- 6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**
- 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)**
- 8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**
- 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**
- 10. Zusammenfassung Umweltbericht**

1. Anlass und Zweck der Planung

Nach Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbes für den Bereich der City Nord im Jahr 2010 / 2011 mit der Aufgabe, der City Nord unter anderem ein neues Erscheinungsbild zu verleihen und sie für das Wohnen und Arbeiten attraktiv zu machen, wurde für die ersten beiden Bauabschnitte „Eberhardstraße 4“ und „Geschäftshaus Unter den Linden“ ein städtebaulicher Planungsworkshop mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Dabei wurde deutlich, dass an der Ecke Burkhardt+Weber-Straße/ Unter den Linden, als Auftakt zur Kernstadt ein Hochpunkt, als städtebauliche Dominante zu schaffen ist, der mit Hochpunkt nördlich des Kulturzentrum korrespondiert und durch die attraktive Gestaltung der Erdgeschosszone den Bereich insgesamt aufwertet.

Nach Beschluss des Gemeinderates am 03.03.2015 hat der Gemeinderat deshalb die Auslobung eines Architektenwettbewerbs als der Mehrfachbeauftragung (GR-Drucksache Nr. 15/013/01) beschlossen. Die Bewertungskommission kam zu dem einstimmigen Urteil, dass der Entwurf des Büro Seidenspinner / Daller Architekten sowohl funktional und städtebaulich als auch architektonisch den besten Entwurf darstellt. Allerdings wurde auch die Notwendigkeit einer Überarbeitung des Entwurfs bezüglich der Nutzflächen in den Geschossen des Hochhauses formuliert.

Im Rahmen des anschließenden Workshopverfahrens wurde der Siegerentwurf nach dem Aufstellungsbeschluss überarbeitet. Insbesondere in Bezug auf die Nutzflächen und die Fassade.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Ausbildung eines stadtbildprägenden Hochpunktes an der Straße Unter den Linden. Das Pilotprojekt in der City Nord wird Vorbild für nachfolgende Vorhaben in Hinblick auf die städtebauliche und architektonische Qualität, die Dimensionierung und Gliederung der Gebäudekubatur in der City Nord sein.

Durch den geplanten Neubau des Hochpunktes mit kerngebietstypischen Nutzungen, der sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist, wird darüber hinaus der innerstädtische Dienstleistungs- und Wohnstandort nachhaltig gestärkt. Dies im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangrundstück „Unter den Linden 10“ befindet sich an der Ecke Burkhardt+Weber-Straße / Unter den Linden und grenzt im Südosten an das Gelände der Bundesbahn (Bahndamm) und im Norden an das Grundstück Flurstück 584/7, das bis an die Grenze mit einem Parkhaus bebaut ist, an. Es bildet ausgehend von der Altstadt den Auftakt zum nordwestlich der Bahnlinie liegenden Teil der City-Nord.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über das Flurstück 584/8. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.250 m².

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt derzeit brach und diente lediglich als Aufstellfläche für Werbeanlagen.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gutenbergstraße / Unter den Linden / Rommelsbacher Straße“ sieht für das Areal eine Mischgebietsfläche mit Parkhaus vor.

Der Flächennutzungsplan stellt eine gemischte Baufläche dar. Daher ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Märkte- und Zentrenkonzept

Im Märkte- und Zentrenkonzept liegt der Bereich City Nord in Zone 1, welche den zentralen Einzelhandelsschwerpunkt, die Innenstadt, kennzeichnet. Hier ist Einzelhandel in jeglicher Form zulässig. Ziel des Märkte- und Zentrenkonzeptes ist unter anderem die Sicherung der Innenstadt als zentraler und urbaner Einzelhandelsschwerpunkt.

4. Planungskonzeption

4.1. Städtebauliches Konzept

Das vom Büro Seidenspinner/Daller geplante Gebäude stellt sich durch zwei Baukörper - ein Sockelgebäude, welches an das bestehende Parkhaus in offener Bauweise sich in nordöstlicher Richtung ausdehnt, und ein Turmgebäude an der Straße Unter den Linden mit seinen insgesamt 18 Stockwerken und einer Gesamthöhe von ca. 65 m - dar. Auf einer Gesamtfläche von ca. 7.000 m² sollen ca. 36 Wohneinheiten sowie Büro-/ Praxisräume und im Erdgeschoss ein Gastronomiebetrieb entstehen.

Das geplante Gebäude präsentiert sich in der City Nord als ein eigenständiger Solitär mit angemessenen Bezügen zur Nachbarbebauung. Der geometrisch klar ablesbare Baukörper hat eine skulpturale Qualität die dem Ort allseitig einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Die Fassaden sind gut proportioniert und in sich harmonisch. Hervorzuheben ist die leicht auffindbare, attraktive kolonnadenartige Überdachung im Erdgeschoss, die aus der Plastizität des Baukörpers entsteht und die Eingangssituation deutlich formuliert. Bewusst wurde der Baukörper gegenüber der Flucht der Unterführung zurückgesetzt, damit großzügige Freiflächen nach der Unterführung geschaffen werden können und die Aufenthaltsqualität in der Straße Unter den Linden erheblich gesteigert werden kann.

Die Fläche im Erdgeschoss soll durch einen Gastronomiebetrieb genutzt werden und für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Dies trägt zur Belebung des Quartiers bei. Sowohl der Bereich der Anlieferung wie auch die Zufahrt zur Tiefgarage an der Nordseite des Gebäudes sind gut angeordnet.

Dem Entwurf und den beabsichtigten Nutzungen entsprechend, wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO in Verbindung mit einer zulässigen Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt.

Ziel der Planung ist es, gewerbliche Nutzflächen und neuen Wohnraum in altstadtnaher Lage zu entwickeln. Dies trägt zur Stabilisierung und Aufwertung des gesamten Quartiers „City Nord“ bei.

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

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet nach § 7 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Vorgesehen ist eine differenzierte Nutzungsstruktur, die einer Festsetzung als Kerngebiet entspricht und sich aus folgenden geplanten Nutzungen zusammensetzt:

- Gastronomie,
- Büro-/Dienstleistungsnutzung
- innerstädtisches Wohnen

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Erotikshops, Bordelle, Betriebe mit Sexdarbietung, Diskotheken und Wettbüros nach § 7 Absatz 2 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ausgeschlossen, da in diesem Bereich auch Wohnnutzung stattfinden soll. Zum Schutz dieser Wohnnutzung sind diese Nutzungen nicht zulässig. Alle sonst in § 7 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind zulässig.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Nutzungsmöglichkeiten nach § 7 BauNVO durch den Durchführungsvertrag eingeschränkt. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baulinien. Diese ergeben sich aus den Ergebnissen des Wettbewerbs mit anschließendem Workshopverfahren. Aus städtebaulichen Gründen wird der Baukörper entsprechend diesen Ergebnissen bezüglich der zulässigen Baumasse festgesetzt. Ist eine Baulinie nach § 23 (2) festgesetzt, so muss auf diese Linie gebaut werden.

Durch die geplante Überbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage, wird die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Diese GRZ kann sich in Verbindung mit § 19 Absatz 4 BauNVO ergeben und wird entsprechend der gewünschten städtebaulichen Dichte zugelassen. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da eine maximale Gebäudehöhe für die beiden Gebäudeteile die maximal zulässig Baumasse definiert.

Zulässig ist eine offene Bauweise. Bei der offenen Bauweise sind nach § 22 (2) BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Gesamtlänge von 50 m zulässig.

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

Die Zugänge zu den drei Nutzungsbereichen erfolgt von der Westseite von der Straße Unter den Linden. Getrennt nach den geplanten Nutzungseinheiten (Gastronomie, Gewerbe und Wohnen), wird ein jeweiliger Zugang für diese Bereiche geschaffen.

Zur Straße Unter den Linden wird das Gebäude zurückgesetzt, damit ein größerer Platzbereich mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität geschaffen werden kann. Zur Sicherung der Zugänglichkeit wird ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt.

Für den motorisierten Verkehr und für Fahrradfahrer wird das Plangebiet über die Burkhardt+Weber-Straße erschlossen. Hier befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage und den baurechtlich nachzuweisenden Fahrradabstellplätze.

Für diesen Bereich ist im Bebauungsplan der zulässige Ein- und Ausfahrtsbereich dargestellt. Für den restlichen Bereich an der Straße Unter den Linden und der Burkhardt+Weber-Straße besteht ein Ein- und Ausfahrtsverbot.

Verkehr:

Das geltende Planungsrecht sieht bisher ein Parkhaus sowohl für Bahnpendler, als auch für Innenstadtbesucher aus dem nördlichen Stadtgebiet vor. Das bestehende angrenzende Parkhaus ist nicht vollständig ausgelastet und bietet noch entsprechende Kapazitäten. Daher ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes aus verkehrstechnischen Gründen möglich. Gegenüber der bislang zulässigen Nutzung als Parkhaus, ist mit der beabsichtigten Nutzung nicht mit mehr Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Weitere verkehrsflussverbessernde Maßnahmen wurden mit den Ergebnissen des Wettbewerbs City Nord mit dem Ausbau der Burkhardt+Weber-Straße vorgeschlagen. Diese Planung soll langfristig auch umgesetzt werden.

Anlieferung Gastronomie/Gewerbe:

Die Anlieferung des Gastronomiebetriebes erfolgt ebenfalls über die Burkhardt+Weber-Straße. Ein entsprechender Anlieferungsbereich wird neben der Zufahrt für die Tiefgarage freigehalten. Zudem dient dieser Bereich zum Aufstellen der notwendigen Müllbehälter zur Abholung durch Müllfahrzeuge.

Entwässerung:

Die Entwässerung erfolgt über einen Neuanschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Unter den Linden“. Auf dem Grundstück sind abflussverzögernde Maßnahmen vorzusehen.

Ver- und Entsorgung:

Niederspannungsfreileitungen zur Versorgung der Neubebauung sind im Plangebiet nicht zulässig. Ein Anschluss des Gebäudes an das bestehende Fernwärmenetz ist vorgesehen.

4.4. Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die Flachdächer des Sockel- und Turmbaukörpers sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Für das Flachdach des Turmes sind Ausnahmen zulässig, sofern die Flächen für eine Fassadenbefahrungsanlage und für technische Aufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungskanäle usw.) benötigt werden. Der Aufbau der Dachbegrünungsschicht muss wenigstens eine dauerhafte Vegetation von Wildkräutern und Gräsern gewährleisten. Die Substratstärke muss mindestens 8 cm betragen.

Diese Festsetzung dient insbesondere der Rückhaltung / Pufferung des anfallenden Regenwassers und soll in Bezug der hohen Versiegelung des Grundstücks gegenwirken.

5. Örtliche Bauvorschriften

Zur Einfügung in die bestehende Dachlandschaft sind im Plangebiet Flachdächer zulässig. Dies entspricht insbesondere der Dachform der angrenzenden Bebauung und soll auch Maßstab für die Entwicklung des Gebiets City Nord sein.

Werbeanlagen am Gebäude sind auf die Ebene des Zwischengeschosses und auf die nord- und südwestliche Fassadenseite – entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan – zu beschränken. Werbeanlagen dürfen maximal 0,75 m hoch sein.

Zusätzlich zur Werbung am Gebäude, sind zwei Werbestelen zulässig. Diese werden in Lage und Größe entsprechend festgesetzt, damit diese gebietsverträglich und nicht überdimensioniert sind.

Aufgrund der Gebäudegestaltung und der Nähe zu den Bahngleisen und Straßen sind sämtliche Werbeanlagen nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung unterzuordnen und dürfen wesentliche Architekturelemente nicht überschneiden. Werbeanlagen für verschiedene Geschäfte oder Institutionen an einem Gebäude sind in Größe, Art, Form und Farbe aufeinander abzustimmen. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig. Eine Verwechslung der Werbeanlagen mit Bahnsignalen und Blendungen sind auszuschließen.

6. Umweltbelange

6.1. Grünordnung / Grünplanungskonzept

Das Bebauungsplangebiet wird vorwiegend baulich genutzt. Im Bereich der geplanten Sitzstufen ist zur Begrünung ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Vorkehrungen zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Durch den Straßenverkehr der Straße Unter den Linden und Burkhardt+Weber-Straße und die Bahnstrecke Plochingen- Tübingen sind im Plangebiet Schallemissionen gegeben, die das geplante Kerngebiet und dabei insbesondere die vorgesehene Wohnnutzung belasten.

Für die Berechnungen der Schallimmissionen durch den Straßenverkehr wird ein für das Jahr 2025 (nach Öffnung des Scheibengipfeltunnels 2017) prognostiziertes Verkehrsaufkommen zugrunde gelegt. Dabei wird aufgrund der verkehrstechnischen Maßnahmen von einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens von ca. 10 % gegenüber dem aktuellen Stand ausgegangen. Der fragliche Abschnitt der Straße Unter den Linden wäre dabei mit etwa 4000 Kfz/24 h belastet, die Burkhardt+Weber-Straße mit ca. 8.500Kfz/24 h.

Für den Schienenverkehr ist für den Prognosezeitpunkt 2025 ausgehend vom Bundesverkehrswegeplans mit einem sowohl tags als auch nachts höheren Zugaufkommen zu rechnen. Durch die höhere Streckenbelastung und den zusätzlichen Güterzugverkehr ergeben sich sowohl tags und als auch nachts höhere Schallemissionen seitens der Bahnstrecke für den Prognosezeitraum 2025.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angestellten Schalltechnische Untersuchungen des Büro W&W Bauphysik GbR, Leutenbach vom 17.11.2015 / 23.11.2015 und vom 08.03.2016 kommen danach zu folgenden Ergebnissen:

In nahezu allen Geschossen der geplanten Bebauung werden die Orientierungswerte für ein Kerngebiet [65 dB(A)/55 dB(A)] sowohl tags als auch nachts zum Teil überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand / -wall) entlang der innerörtlichen Straßen zum Schutz der Bebauung sind aus städtebaulicher Sicht nicht möglich. Gleiches gilt für den Bereich der Bahnlinie aufgrund der erforderlichen Höhe für einen vollständigen Schutz der Bebauung.

Da auch eine geeignete Gebäudeorientierung sowie geeignete Grundrissanordnungen aufgrund der geplanten Nutzungen kaum möglich sind, müssen die Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen an den Gebäuden) vor den Lärmbelastungen des Straßen- und Schienenverkehrs geschützt werden. Die Bemessung der schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile richtet sich nach den im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereichen. Für die Fassaden der geplanten Bebauung müssen die möglichen Schallschutzmaßnahmen die Anforderungen an die Lärmpegelbereiche III bis VI einhalten:

Für Fassadenseite a (siehe Planzeichnung) sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß

- für das Erdgeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
 - für das 1.-7. Obergeschoss von mindestens 50 dB(A) für Lärmpegelbereich VI,
 - für das 8.-16. Obergeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, aufweisen. Im Detail sind die in den o. g. Untersuchungen angegebenen Werte maßgebend.

Für Fassadenseite b (siehe Planzeichnung) sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß

- für das Erdgeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
- für das 1.-4. Obergeschoss von mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
- für das 5.-16. Obergeschoss von mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV

entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, aufweisen. Im Detail sind die in den o. g. Untersuchungen angegebenen Werte maßgebend.

Die Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens vom 17.11.2015, in welchem die Prognosewerte des Verkehrsaufkommens für das Jahr 2025 zugrunde gelegt wurden.

Bei ungünstigen Eckräumen können bis zu 5 dB höhere Schalldämm-Maße erforderlich werden. Detaillierte Informationen sind den o.g. Untersuchungen zu entnehmen und entsprechend anzuwenden.

Aufgrund der vorliegenden Geräuschbelastung ist für schutzbedürftige Räume – insbesondere Wohn- und Schlafräume – der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden hygienischen Luftwechsel einzuhalten. Diese Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verschlechtern (ggf. mechanische Be- und Entlüftungsanlagen).

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der im Bebauungsplan gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Ergänzend zu der Schalltechnischen Untersuchung des Straßen- und Schienenverkehrs wurde in einer gesonderten Untersuchung die Schallimmissionen durch den Pkw-Verkehr des bestehenden Parkhauses sowie des Parkdecks des Media Marktes untersucht. Darüber hinaus wurden die Schallimmissionen durch die gewerblich genutzten Bereiche in der Nachbarschaft des Projektes im Rahmen einer vereinfachten Flächenverträglichkeitsprüfung ermittelt und bewertet. Die rechnerischen Untersuchungen zeigen, dass im Bereich des Bauvorhabens in allen Geschossen der Immissionsrichtwert tags für ein Kerngebiet von 60 dB(A) für die einzelnen Schallquellen eingehalten wird.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Privatbesitz und sind ohne weitere Maßnahmen bebaubar. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.2. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 2 523 m².

Kerngebiet	2 237 m ²
Verkehrsfläche	286 m ²

7.3. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen. Der Durchführungsvertrag regelt u. a. die Art der zulässigen Nutzung im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes, die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und die Übernahme von Kosten.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die mehrstufigen Wettbewerbsverfahren haben gezeigt, dass sich das Areal für die Ansiedlung eines Hochhauses mit einer urbanen Nutzungsmischung wie Büro/ Praxen/ Gastronomie/ Wohnen anbietet. Das Vorhaben bietet eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung bestehender innerstädtischer Nutzungen, insbesondere durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Unter den Linden / Burkhardt+Weber-Straße“ wurden folgende Untersuchungen erarbeitet:

- Archäologische Untersuchung Prospektion über Sondageschnitte zur Ergänzung des Projekts „Stuttgarter Tor“ in Reutlingen Stand: Januar 2016; Landesamt für Denkmalpflege Projekt flexible Prospektion Frauenried 3 71638 Ludwigsburg
- Untersuchung der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr; Stand 17.11.2015 / 23.11.2015; W&W Bauphysik GbR, Wiesentalstraße 65, 71399 Leutenbach
- Untersuchung der Schallimmissionen im Plangebiet durch den Pkw-Parkverkehr und gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft; Stand 08.03.2016; W&W Bauphysik GbR, Wiesentalstraße 65, 71399 Leutenbach
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung Bauvorhaben „Unter den Linden 10“; Stand: 03.03.2016; Pustal Landschaftsökologie und Planung Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
- Gutachtliche Stellungnahme; Schutz vor Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen; Stand: 08.03.2016; ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH, Max-Planck-Ring 49, 65205 Wiesbaden

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter sowie mögliche Wechselwirkungen geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Der Umweltbericht entspricht dem aktuellen Erkenntnisstand.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets	Kerngebiet (MK)
Art der Bebauung	Wohn- und Geschäftshaus mit 18 Stockwerken, geplante Höhe ca. 65 m
Flächenbedarf	0,3 ha, das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden. <i>Durch die Bebauung einer innerstädtischen Fläche wird die Inanspruchnahme von höherwertigen Außenbereichsflächen und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung vermieden</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <i>Durch die Bebauung einer innerstädtischen Fläche können durch kurze Wege Immissionen vermieden werden, Anschluss an Fernwärme vorgesehen</i>
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge

<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	<i>Innerstädtische Fläche mit Anschluss an Kanalisation, Dachbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt</i>
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten. <i>Die Bebauung einer innerstädtische Brachfläche vermeidet die Inanspruchnahme ökologisch hochwertigerer, bisher unbebauter Flächen am Siedlungsrand / im Außenbereich; für den Artenschutz sind Vermeidungsmaßnahmen je nach Ergebnis des noch zu ergänzenden Gutachtens festzulegen und umzusetzen</i>
<i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Unbefestigte innerstädtische Brachfläche, die die Böschung zu den Gleisanlagen einschließt, mit lückenhafter Vegetation
---	---

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Ruderalfläche mit lückenhafter Vegetation hauptsächlich auf Schotter und Steinen, flache, temporäre Feuchtstelle mit Schilf am Böschungsfuß, Böschung zum Gleiskörper mit Gehölzen bewachsen, möglicherweise Lebensraum von Zauneidechsen und Vögeln (Mönchsgrasmücke, Buchfink u.a.) und weiteren besonders/streng geschützten Arten	Bedeutung des Lebensraums unklar, da möglicherweise Vorkommen von besonders/streng geschützten Arten (Artenschutz siehe Abschnitt 5.3)
Boden	<p><u>Geolog. Untergrund/Boden</u> Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von sandigen Schottern der Echaz, die von unterschiedlich mächtigem Auenlehm überlagert sein können; darüber ggf. Aufschüttungen bzw. Auffüllungen von Trümmer- und Hausschutt; im tieferen Untergrund Ölschiefer (Posidonienschiefer / Lias epsilon).</p> <p><u>Versiegelung</u> Bisher weitgehend unversiegelter Boden</p> <p><u>Altlasten</u> Laut HISTE mehrere Altstandorte (Nr. 2014/HISTE 2005): Der Standort Nr. 2014 (B-Fall, B für „Belassen bis zur Wiederaufnahme“) diente unter anderem als Tankstelle; dies bedeutet Verunreinigungen durch Mineralöl; zwar wurden vor knapp 20 Jahren vor dem Bau des Parkhauses auf dem Nachbargrundstück verunreinigte Erdschichten ausgehoben, doch muss grundsätzlich weiterhin mit Verunreinigungen gerechnet werden.</p> <p>Das Grundstück liegt in einem</p>	<p>Bisher weitgehend unversiegelt, jedoch stark anthropogen beeinflusst</p> <p>Schwieriger Baugrund, wegen des hohen Baugrundrisikos (ggf. setzungempfindliche Lagen in den Echazschottern, hohe Grundwasserstände, sulfathaltiges, betonangreifendes Grundwasser, Gefahr der Baugrundhebungen im Ölschiefer, Auffüllungen) empfiehlt das Landesamt für Geologie eine objektbezogene Baugrund-Untersuchung</p> <p>Vor Baubeginn ist im Zusammenhang mit den Altstandorten und den ggf. vorhandenen Restverunreinigungen und Blindgängern aus Kriegseinwirkungen eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich.</p> <p>Der Bauherr hat im Vorfeld mit dem Landratsamt und dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu klären, ob eine Vorab-Beprobung stattfinden soll, ob eine entsprechende fachliche Bauleitung notwendig ist oder ob der Nachweis der Entsorgung auf</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
	1944/45 stark bombardierten Bereich, entsorgungsrelevante Restverunreinigungen und Blindgänger können nicht ausgeschlossen werden.	einer Deponie ausreicht. Mit erhöhten Entsorgungskosten durch verunreinigte Erdschichten muss grundsätzlich gerechnet werden.
Wasser	unversiegelte Fläche, Grundwasser bereits auf dem Niveau von rund 370 m ü.NN zu erwarten	Bisher unversiegelte Fläche, Regenwasser kann versickern
Luft	<u>Luftqualität laut Flechtenkarte</u> Flechten mit kritischer Schädigung (Flechtenkarte 2010)	Das Plangebiet liegt im Bereich der kritischen Luftbelastung mit hoher Feinstaubbelastung
Klima	Das Plangebiet liegt nicht in einem Kaltluftentstehungsgebiet.	Lediglich kleinklimatische Bedeutung.
Landschaftsbild und Erholung	<u>Landschaftsbild / Erholung</u> Ungenutzte innerstädtische Brachfläche	Keine Bedeutung für die Erholung und das Landschaftsbild, aber für das Stadtbild relevante Raumsituation
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Immissionen durch Bahn- und Kfz-Verkehr (Lärm, Erschütterungen, Licht, elektro-magnet. Felder, etc.), Lage: unmittelbar an Bahngelände anschließend	Hohe Vorbelastung, z.T. hohe Lärmpegel; bei Bebauung. Lärmschutzmaßnahmen und ggf. weitere Maßnahmen erforderlich (siehe entsprechende Abschnitte in der Planbegründung/Teil I)
Kultur- und Sachgüter	Unbebautes Grundstück im Bereich der „Unteren Vorstadt“, mit baulichen Resten der mittelalterlichen / frühneuzeitlichen Vorstadt-siedlung ist zu rechnen (Prüf-fall der Denkmalliste). Archäologische Sondierungsuntersuchungen ergaben jedoch keine Anhaltspunkte für archäologisch relevante Befunde.	Nach jetzigem Kenntnisstand keine Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		x	Voraussichtlich unerheblich, sofern die Vorgaben und Vermeidungsmaßnahmen, die aus der noch zu ergänzenden artenschutzrechtlichen Untersuchung folgen, eingehalten werden und am Hochhaus/den Glasflächen Maßnahmen gegen Kollision mit Vögeln etc. umgesetzt werden
Boden		x	Versiegelung bisher unversiegelter Fläche, jedoch nur geringe Gebietsgröße; ggf. müssen Verunreinigungen durch Vornutzungen und Kriegseinwirkungen entsorgt werden
Wasser		x	Kleinräumige Verschlechterung der Versickerungsmöglichkeit, bisher nicht versiegelte Fläche wird versiegelt, allerdings nur geringe Gebietsgröße, Dachbegrünung abflusssdämpfend

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Luft		x	Voraussichtlich nur geringfügige und kleinräumige Verschlechterung der Luftqualität
Klima		x	Voraussichtlich ohne erhebliche Auswirkungen auf das Stadtklima
Landschaftsbild und Erholung		x	Voraussichtlich Aufwertung des Quartiers zu erwarten
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		x	Maßnahmen zur Reduzierung der Schallimmissionen erforderlich
Kultur- und Sachgüter		x	Nach jetzigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans „Gutenbergstraße / Unter den Linden / Rommelsbacher Straße“. Eingriffe sind zulässig, eine Regelung zu Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, siehe Abschnitt 5.3. Artenschutz.

5.3 Artenschutz
Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierfür hat das Büro Pustal eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Vorkommen von Zauneidechsen und Vögeln nicht ausgeschlossen werden kann. Es sind daher im Frühjahr weitere Untersuchungen geplant.

In der Stellungnahme vom 18.9.2015 zur frühzeitigen Beteiligung stellt das Landratsamt / Untere Naturschutzbehörde fest, dass auch mit dem Vorkommen von Schlingnatter, Beulenkopfböck und Wildbienen gerechnet werden muss. Auch für diese Arten bzw. Gruppen gibt es noch keine Aussagen und Erhebungen.

Je nach Ergebnis der noch durchzuführenden Untersuchungen sind ggf. Vermeidungsmaßnahmen erforderlich und in enger Abstimmung mit dem Landratsamt festzulegen und umzusetzen, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich fixiert.

Hochhäuser und insbesondere ihre beleuchteten Glasflächen können für Vögel eine erhöhte Kollisionsgefahr darstellen. Hierfür sind ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung notwendig und werden im weiteren Verfahren definiert.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)
Bei Nichtdurchführung könnte eine Bebauung nach dem gültigen Bebauungsplan erfolgen oder alternativ bei Nichtbebauung könnte die Vegetation der Sukzession unterliegen.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre	Innerstädtische Fläche, fast	Wenige Lebensräume nach

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Lebensräume	vollständige Versiegelung geplant, Bäume und Grünflächen (z.B. Friedhof) in der näheren Umgebung; Hochhaus: ggf. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte	Umsetzung der Planung zu erwarten (z.B. begrüntes Dach); ggf. Maßnahmen zum Artenschutz nach Vorgaben der noch zu ergänzenden Artenschutzuntersuchungen erforderlich; beim Hochhaus besteht z.B. an Glasflächen und beleuchteten Fenstern Kollisionsgefahr für Vögel
Boden	Weitgehend bebaut und versiegeltes Gebiet	Versiegelte Fläche ohne natürliche Bodenfunktionen, bei Altlastensanierung Verbesserung der Situation zu erwarten
Wasser	Fast vollständig versiegelte Fläche	Versickerung von Regenwasser nicht möglich, Anschluss an Kanalisation, Dachbegrünung (abflusssdämpfend)
Luft	Vorbelastung hauptsächlich durch stark befahrene Bundesstraße und Bahnverkehr, zusätzlicher Verkehr durch die Nutzer des Hochhauses	Voraussichtlich kaum stärkere Belastung durch Umsetzung des Bauvorhabens zu erwarten, Anbindung an Fernwärme vermeidet Emissionen durch Wärmeerzeugung vor Ort
Klima	Durch eine intensivere Bebauung kann sich eine etwas stärkere Aufheizung der Umgebung als bisher ergeben, die Windverhältnisse können sich durch die Hochhausbebauung ändern	Es sind voraussichtlich keine größeren, negativen Auswirkungen auf das gesamtstädtische Klima zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	Innerstädtische Fläche	Voraussichtlich kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da im Reutlinger Stadtgebiet bereits mehrere Hochhäuser stehen, voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Erholung, da die nähere Umgebung bereits durch Bebauung geprägt ist; Aufwertung des Quartiers zu erwarten.
Sonstige natürliche Ressourcen (Energie)	<u>Energieeinsparung / Einsatz erneuerbarer Energien:</u> im Plan nicht zwingend vorgesehen, jedoch möglich, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben erforderlich	Der Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Nutzung von Solarenergie) liegt in der Verantwortung des Investors; die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung, Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energieressourcen sind vom Investor zu beachten. Vorgesehen ist der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Bereits Vorbelastung durch Lärm	Für das Gebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, Lärmemissionen werden durch die vorgesehene weitere Entwicklung des Gebiets voraussichtlich nur geringfügig

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
		verstärkt
Kultur- und Sachgüter	Laut archäologischer Voruntersuchung keine	Keine Bedeutung.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan stützt sich auf die Ergebnisse eines Wettbewerbsverfahrens, in dem Bebauungsalternativen geprüft wurden.

Für die Bebauung innerhalb des Gebiets wäre auch eine weniger dichte Bebauung denkbar. Eine intensive Nutzung innerstädtischer Flächen entspricht den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet Flächeninanspruchnahme im unbebauten und ökologisch höherwertigen Außenbereich. Durch das Angebot von attraktivem Wohn- und Gewerberaum in Altstadtnähe mit guter ÖPNV-Anbindung hilft das Projekt im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ motorisierten Individualverkehr zu vermeiden.

Das Projekt stellt einen weiteren Baustein der Innenentwicklung Reutlingens dar. Es dient neben dem Schutz des Außenbereichs auch der effizienten Nutzung bestehender technischer und sozialer Infrastrukturen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung und den vorliegenden Umweltbericht lagen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Flächennutzungsplan NBV Reutlingen-Tübingen • Landschaftsplan NBV Reutlingen-Tübingen 1997 • Ingenieurgeologische Karte (Baugrund) Reutlingen, 2003 • Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE) 2005 • Flechtenkartierung Reutlingen 2010
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Büro Pustal 2016 • Schallimmissionsuntersuchung, Büro W&W Bauphysik 2015 • Archäologische Voruntersuchung, Landesdenkmalamt 2016
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung berücksichtigt jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen.</p> <p>Für diesen Plan wurde bereits eine Behördenbeteiligung durchgeführt, so dass die Informationen der Behörden in die Umweltprüfung bzw. diesen Umweltbericht einfließen konnten.</p>

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Die Überwachung möglicherweise erheblicher, nicht vorhersehbarer Umweltauswirkungen erfolgt im Rahmen der allgemeinen Erfassung der Umweltdaten (kommunales Umweltindikatorensystem, KUIS). Die Stadt Reutlingen kann jedoch kein umfassendes, flächendeckendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreiben. Sie ist daher auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche in der Innenstadt in unmittelbarer Umgebung größerer Verkehrswege, wie z.B. der Bahnlinie. Dadurch bestehen Vorbelastungen, vor allem durch Lärm. Für das Gebäude sind daher entsprechende Schallschutzmaßnahmen erforderlich und vorgesehen.

Die intensive Nutzung innerstädtischer Flächen stützt das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung und vermeidet, dass für das Vorhaben ökologisch hochwertigere Flächen im Außenbereich bebaut werden. Die Nähe zur Innenstadt ermöglicht kurze Wege und kann so Verkehr und Emissionen vermeiden.

Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden, dass im Gebiet nach Artenschutzrecht geschützte Tiere (wie z.B. Zauneidechsen und Vögel) vorkommen. Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, sind weitere Untersuchungen notwendig sowie Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Durch die Glasflächen am Hochhaus entsteht nach Fertigstellung eine erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel. Auch hierfür sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

gez.

Dvorak