



01.12.2009

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Bruderhausgelände“
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. Planverwirklichung**
- 7. Gutachten**

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Stadt Reutlingen beabsichtigt die Entwicklung eines „Bürgerparks“ mit Stadthalle, Hotel und Veranstaltungsfläche auf dem zentral gelegenen Bruderhausgelände. Beim Bürgerentscheid vom 26.03.2006 haben sich die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Reutlingen dafür ausgesprochen, dass mit den Planungen einer neuen Stadthalle begonnen wird.

Um eine tragfähige städtebauliche Konzeption für das Gesamtgebiet sowie die Grundlage für eine architektonisch hochwertige Stadthalle bei gleichzeitiger Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens zu erlangen, wurden anschließend zwei Wettbewerbe durchgeführt. Es wurden ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb „Bruderhausgelände – Neue Stadthalle“ im Zeitraum von August 2006 bis Januar 2007 und darauf aufbauend ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb für die geplante Neue Stadthalle im Zeitraum August 2007 bis Januar 2008 ausgeschrieben. Am 29.01.2008 wurde das Büro Kienle Planungsgesellschaft Freiraum und Städtebau mbH, Stuttgart mit der Freiraumplanung für den Bürgerpark beauftragt (GR-Drucksache 08/020/01) und am 05.06.2008 hat der Gemeinderat (GR Drucksache 08/020/07) die Realisierung der Neuen Stadthalle beschlossen.

Mit den aktuellen Planungen werden folgende Ziele verfolgt:

- Urbane Aufwertung einer hochwertigen Potenzialfläche in innerstädtischer Lage.
- Entwicklung des Bruderhausgeländes unter Beachtung der ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Belange.
- Schaffen von attraktiven Stadt- und Freiraumqualitäten.
- Verknüpfung des Bruderhausgeländes mit den angrenzenden Stadtquartieren und Grünbereichen, insbesondere mit der historischen Altstadt, der Tübinger Vorstadt sowie der Pomologie und dem Volkspark.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1989 entspricht nicht den aktuellen Entwicklungsvorstellungen.

Für die städtebauliche Neuordnung des Bruderhausgeländes ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral im Reutlinger Stadtgebiet und im Südwesten der Reutlinger Altstadt. Von dieser wird es durch die Echaz und den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB)/Haltestelle Stadtmitte abgegrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst das Gelände der ehemaligen Bruderhaus-Maschinen-Fabrik zwischen Echaz, B 312 (Konrad-Adenauer-Straße bzw. Eberhardstraße) und Haltestelle Stadtmitte. Dieser zentrale Bereich steht den geplanten Hauptnutzungen zur Verfügung.

Die angrenzenden Abschnitte der B 312 sowie der angrenzende Teilbereich der Echaz und der Vorbereich des westlichen Portals des Tübinger Tors sind in den Geltungsbereich einbezogen. Die Abgrenzung wurde gewählt, um die Ordnung des Verkehrs, die Auswirkungen auf die Echaz sowie die städtebauliche Verbindung zur Altstadt planerisch zu sichern.

Das Plangebiet umfasst ca. 5,3 ha.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Das Gelände für die neue Stadthalle wurde der Stadt in mehreren Schritten erworben (1984 – 1989 Bruderhaus-Maschinenfabrik, 1997 Flaschnerei Braun und 1998 – 2003 Echazpassage) und die baulichen Nutzungen sukzessive abgebrochen. Entsprechend der zeitlichen Freilegung sowie den örtlichen Gegebenheiten geschuldet entwickelten sich Zwischennutzungen auf den verschiedenen Bereichen des Geländes. Diese sind insbesondere Parkplatznutzung bzw. verbleibende Grünflächen. Es wurden provisorische Wege angelegt, die die interne Erschließung, aber auch die Durchwegung sichern.

Das denkmalgeschützte „Krankenhäusle“ stellt die einzige bauliche Nutzung dar.

Das „Bruderhausgelände“ wird heute für verschiedene wechselnde Freiluftveranstaltungen, wie z.B. Märkte, Sportveranstaltungen und Kulturveranstaltungen genutzt. Im Rampenbereich des Stegs über die Konrad-Adenauer-Straße befindet sich eine Skateranlage. Das zentrale Gelände wird von zwei Seiten (Süd und West) durch die B 312 begrenzt. Die Verkehrsstraße stellt eine zentrale überörtliche Verbindung dar. Im Norden/Nordwesten wird das Gelände durch die Echaz begrenzt. Der Bereich vor dem Tübinger Tor wird heute als Grünfläche und gastronomisch genutzt.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Für den wesentlichen Teil des Plangebiets besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Kernstadterweiterung West“ (in Kraft seit 29.09.1989) mit den Nutzungsfestlegungen Sondergebiet „Stadthalle“, und Kerngebiet für die Flächen der ehemaligen Bruderhaus-Maschinenfabrik. An der Echaz ist eine größere öffentliche Grünfläche festgesetzt. An der Eberhardstraße setzt der Bebauungsplan ebenfalls ein Kerngebiet fest.

Der Vorbereich des Tübinger Tors ist durch den Bebauungsplan „Altstadt 1“ (in Kraft seit 31.08.1979) beplant. Der Bereich des Zentralen Omnibusbahnhofs ist durch den Bebauungsplan „Bushof“ (in Kraft seit 15.11.1991) beplant. Die im Geltungsbereich bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne bzw. die Teilbereiche der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne werden durch diesen Bebauungsplan aufgehoben bzw. überplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans weichen von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Gemeinbedarfsfläche und eine Mischbaufläche parallel zur Echaz dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 angepasst.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bürgerparks lebt von einer engen Verknüpfung der städtebaulichen Idee, solitäre Einzelnutzungen in einen zusammenhängenden Baumhain einzugliedern. Die architektonische Sprache ist als klar und eindeutig zu bezeichnen. Diese Vorstellungen sind ebenfalls im Baumhain sowie in die Platzgestaltung und Wegführung ablesbar.

Das Terrain des Bruderhausgeländes wird überstellt von einem durchgängigen und einheitlichen Baumhain, welcher die Baufelder Stadthalle und Hotel ausspart. Im direkten Umfeld öffnet sich der Baumhain (Kulturplatz/Veranstaltungsfläche). Hier ist das denkmalgeschützte „Krankenhäusle“ integriert. Die Entwurfskonzeption wird in den Festsetzungen des Bebauungsplans derart nachvollzogen, dass sich die geplanten Baufelder für Stadthalle und Hotel im Wesentlichen nur auf den Bereich beziehen, der tatsächlich bebaut werden, bzw. wie beim Kulturplatz, einer sondergebietstypischen Nutzungsart zur Verfügung stehen soll.

Dazu stehen im Gegensatz die offen gehaltenen Freiflächen des Tübinger Tores. Der Stadteingang Tübinger Tor wird durch Beseitigung des Hochsteges und Einebnen des Geländes wieder sichtbar gemacht und erlangt dadurch die ihm angemessene Bedeutung.

Die städtebauliche Platzierung der Neubauten wird in der Linienführung der Fuß- und Radwegeverbindung nördlich der Stadthalle unterstrichen. Die großzügige Fläche des Vorfeldes der Stadthalle ist die Voraussetzung für die gute Verbindung der historischen Altstadt und dem Haupteingang der Stadthalle.

Eine neue städtebauliche Anbindung des Areals erfolgt nordöstlich des denkmalgeschützten Gebäudes über den neu geplanten Echaz-Steg. Die weiträumige Platzfläche wird an zentraler Stelle mit dem Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und der Kernstadt verknüpft. Die Wegeverbindung ist auf die Stadthalle abgestimmt.

Bei der Begrenzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen auf 24,00 m (über Gelände) bei der Stadthalle und auf 21,00 m (über Gelände) beim Hotel wird berücksichtigt, dass sich in seiner Höhenentwicklung das Hotel der Stadthalle unterordnen soll. Im Baufeld für das bestehende „Krankenhäusle“ wird der Bestand gesichert.

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

Art der baulichen Nutzung:

Als Art der baulichen Nutzung werden für die Baugebiete im Bebauungsplan Sondergebiete nach § 11 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die konkreten Nutzungen für die Baugebiete im Bebauungsplan wurden bereits im Städtebaulichen Wettbewerb fixiert. In der aktuellen Nutzungskonfiguration haben sich diese verfestigt. Da sich die einzelnen Nutzungen von den Gebietstypologien der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden, werden sie als Sondergebiete festgesetzt.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- **Sondergebiet 1 – Stadthalle**
Das Sondergebiet 1 (SO1) steht der Neuen Stadthalle zur Verfügung. Geplant ist die Errichtung einer Stadthalle mit zwei Veranstaltungssälen. Dabei soll der große Saal Platz für ca. 1.500 und der kleine Saal Platz für ca. 400 Besucher aufweisen. Weiterhin sollen die erforderlichen Nebenräume, Technikräume sowie ggf. Gastronomie untergebracht werden.
- **Sondergebiet 2 – Hotel/Veranstaltungssaal**
Das Sondergebiet 2 - Hotel (SO2) dient der Unterbringung eines Hotels mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Es sollen ca. 150 Zimmer realisiert werden. Im Sondergebiet 2 ist darüber hinaus die Einrichtungen eines Veranstaltungssaals zulässig. In der langfristigen Perspektive ist gemäß der Kulturkonzeption ein Veranstaltungssaal mit 600 Plätzen auf dem Bruderhausgelände gefordert. Dieses wurde im städtebaulichen Realisierungswettbewerb gefestigt. Hierfür wird die planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen.
- **Sondergebiet 3 – Krankenhäusle**
Im Sondergebiet 3 (SO3) wird das bestehende „Krankenhäusle“ planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wird langfristig durch die Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit geschaffen an dieser Stelle eine gastronomische Nutzung mit den entsprechenden Nebennutzungen anzubieten. Darüber hinaus soll die Möglichkeit das Gebäude für Ausstellungen zu nutzen gesichert werden.
- **Sondergebiet 4 - Kulturplatz**
Das Sondergebiet 4 (SO4) soll als Freifläche die Möglichkeit bieten eine große Bandbreite an Freiluftveranstaltungen, wie z.B. Märkte, Sportveranstaltungen und Kulturveranstaltungen, die auch heute schon auf dem Bruderhausgelände stattfinden, durchzuführen.

Zukünftig stehen in diesem Bereich ca. 3.650 qm an Veranstaltungsfläche zur Verfügung. Die angrenzenden Flächen können ergänzend für temporäre Veranstaltungen mitgenutzt werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen. In den Baugebieten SO 1, SO 2 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. In SO 3 wird der bestehende Baukörper in diesem Rahmen planungsrechtlich in seinen Grenzen gesichert.

Die Überschreitung der nach § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für Sondergebiete von 0,8 ist erforderlich, da die in der Planungskonzeption fixierte Stellung der Baukörper Stadthalle und Hotel städtebaulich gesichert werden soll. Gleichzeitig werden die sonstigen erforderlichen Funktionen (Anlieferung, Umfahrt, Zugang) auf den umgebenden Flächen, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind, abgewickelt. Ziel ist es, einen möglichst großflächigen zusammenhängenden Bereich für den geplanten Baumhain zu erreichen. Dies trägt dazu bei, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Da sich die Baufelder mit ihrer hohen Ausnutzung nur punktuell im Bruderhausgelände befinden, kommt es zu keinen nachteiligen Auswirkungen bei der Belüftung bzw. Besonnung.

Zur Höhenbegrenzung wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Baufeld der Stadthalle (SO 1) beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH) 24,00 m und im Baufeld des Hotels (SO 2) beträgt die maximale Gebäudehöhe 21,00 m über dem Bezugsniveau der Geländehöhe von 376,00 m ü.NN. Im SO 3 bildet das bestehende Gebäude den Maßstab für die Höhenbegrenzung. Als Traufhöhe (TH) wird 8,50 m und als Firsthöhe (FH) 13,00 m über dem Bezugsniveau von 374.50 m ü.NN festgesetzt.

In SO1 und SO2 darf die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (6) BauNVO durch technische Aufbauten um maximal 2 m auf höchstens 50% der Dachflächen überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten einen Mindestabstand von 3 m zur jeweils nächsten Gebäudekante einhalten. Mit dieser Festsetzung werden technische Aufbauten auf den Gebäuden ermöglicht, gleichzeitig wird, durch das Absetzen von der Fassadenkante, eine städtebauliche Verträglichkeit erreicht.

Entsprechend der Planungskonzeption wird für die Baugebiete SO 1 und SO 2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Baukörper mit einer Fassadenlänge von über 50 m geplant. Im Baugebiet SO 3 wird zur Bestandssicherung eine offene Bauweise festgesetzt.

Da sich heute noch nicht absehen lässt, welche untergeordneten Nebenanlagen und sonstigen Einrichtungen im Bereich der Sondergebiete (SO1 – SO4) und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmungen (VbZ - Bürgerpark) erforderlich werden, sind diese, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebiets dienen, zulässig. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass hier planungsrechtlichen die Flächen für eine Verlagerung der bestehenden Skateranlage am Oskar-Kalbfell-Platz gesichert werden.

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

4.3.1 Äußere Erschließung

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption des erweiterten Bereichs Kernstadt-West wurde im Herbst 2000 in einem integrierter Planungsprozess u.a. die verkehrlichen Belange untersucht. Das Ergebnis dieses Prozesses wurde im Jahr 2001 durch das Planungsbüro Kölz, Stuttgart optimiert. Das Ergebnis der damaligen Planungen wurde im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße (zusätzliche Spur) realisiert.

Auf Grundlage der damaligen Erkenntnisse wurde zum Bebauungsplan „Bruderhausgelände“ von der Planungsgruppe Kölz GmbH, Ludwigsburg eine begleitende Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt bezüglich der Anbindung des Plangebiets an das Hauptverkehrssystem zu folgendem Ergebnis:

Die umfassenden Berechnungen der Leistungsfähigkeit der relevanten Verknüpfungsbereiche haben gezeigt, dass das bestehende Hauptverkehrssystem im Grundsatz zwar in der Lage ist, die veranstaltungsspezifischen Verkehre auch ohne eine zweite Anbindung an das Hauptverkehrssystem aufzunehmen, jedoch die weiteren Berechnungen der Schrankenabfertigungsanlage (Stauraumlängen, etc. ...) deutlich für eine zweite Anbindung an das Hauptverkehrssystem sprechen.

Es wird daher aus planerischer und verkehrskonzeptioneller Sicht dringend empfohlen, neben der rein verkehrstechnischen Leistungsfähigkeit des Hauptverkehrssystems insbesondere folgende Aspekte bei

der Verkehrsanbindung des Bruderhausgeländes und der neuen Stadthalle zu beachten, die sich durch die Realisierung einer zweiten Anbindung ergeben:

- Minimierung von Umwegfahrten
- Entflechtung des Parkierungsverkehrs
- Optimierung der Abwicklung des Verkehrs vor und nach Großveranstaltungen
- Verbesserung der Orientierung / Erreichbarkeit
- Erhöhung der Akzeptanz der Parkierung des künftigen Veranstaltungsschwerpunktes
- Mögliche Entkoppelung der Tiefgaragenbereiche Stadthalle – Hotel
- Deutliche Reduktion der Störanfälligkeit des Abfertigungssystems (Schrankenanlagen, etc. ...)

Neben der Attraktivität der äußeren Anbindung sind auch die innere Erschließung der Parkierungsanlage und die Leistungsfähigkeit der Zu-/Abfahrten in Abhängigkeit der automatischen Abfertigungsanlagen von wesentlicher Bedeutung:

- Die Berechnungen haben gezeigt, dass bei einer Parkierungsanlage von 600 Stellplätzen mit lediglich einer Zu-/Abfahrt jeweils mindestens 2 parallele Abfertigungsanlagen mit entsprechenden Stauräumen im Zu- und Abfluss berücksichtigt werden müssen.
- Sollte dies im Bereich der Zu-/Abfahrt der Tiefgarage von und in Richtung Konrad-Adenauer-Straße nicht realisierbar sein, müsste unter diesen Voraussetzungen zwingend eine zweite Anbindung an die Eberhardstraße geschaffen werden.

Aus verkehrstechnischer Sicht würde dagegen bei einer Anzahl von ca. 350 Stellplätzen im Grundsatz eine Zu-/Abfahrt ausreichen.

Abschließend ist jedoch nochmals zu betonen, dass aus verkehrskonzeptioneller Sicht die Anbindung des künftigen Veranstaltungsschwerpunktes an das Hauptverkehrssystem – unabhängig von der Größe der Parkierung – möglichst attraktiv und akzeptanzgeprägt erfolgen sollte und vor diesem Hintergrund die Realisierung einer zweiten Anbindung im Bereich der Eberhardstraße planerisch sinnfälliger und auch anzustreben ist und daher in jedem Fall planungsrechtlich gesichert werden sollte.

B) Innere Erschließung

Das Konzept zur inneren Erschließung des Bruderhausgeländes ist integraler Bestandteil der Planungen zur Gesamtmaßnahme. Dieses wurde vom Büro Kienle in Abstimmung mit den Fachkräften der Verwaltung und unter Beratung durch das Büro Kölz erarbeitet. Ziel ist es, einerseits den funktionalen Ansprüchen der geplanten Nutzungen gerecht zu werden, andererseits die hohen gestalterischen Anforderungen und Aufenthaltsqualitäten des Bürgerparks zu berücksichtigen.

Hauptplanungsmaxime im Bereich des Bürgerparks ist die möglichst weitgehende Trennung der Verkehrsarten. Im gesamten Bürgerpark (VbZ) soll ein Vorrang für Fußgänger erfolgen.

Bei der äußeren Erschließung ergeben sich zur heutigen Situation nur wenige Veränderungen. Die Zu- und Ausfahrtsituation auf das Gelände bleibt im Wesentlichen erhalten. Im Rahmen der Planungen wurden verschiedene Alternativen geprüft um eine Verbesserung der Zu- und Ausfahrtsituation zum Bruderhausgelände zu erreichen.

Individualverkehr

Zur Sicherung des verkehrlichen Konzepts werden die Freiflächen des Bruderhausgeländes als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (VbZ - Bürgerpark) festgesetzt.

Der südliche Teil dieser Flächen wird insbesondere im Rahmen von Veranstaltungen zur Anlieferung durch Fahrverkehr beansprucht, um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen der vorhandenen und geplanten Bebauung gerecht zu werden. Teilbereiche der Fläche, insbesondere im Nordosten, werden lediglich durch Fußgänger, Radfahrer und teilweise für gastronomische Zwecke genutzt. Der Bereich im Vorfeld der Neuen Stadthalle wird ebenfalls von motorisiertem Individualverkehr freigehalten. Die Zu- und Ausfahrt zum Bürgerpark ist nur an den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig.

Die Hauptzu- und -ausfahrt der Stadthalle erfolgt über die Konrad-Adenauer-Straße, an der Südseite der Stadthalle. Hier befindet sich eine Vorfahrt für den Schnellausstieg am Seiteneingang und Aufstellflächen für Taxen. Nach Ausstieg ist die Zufahrt in die Tiefgarage möglich, oder die Ausfahrt über eine Wendeschleife (Umfahrung TG-Zufahrt) auf die Konrad-Adenauer-Straße.

Eine weitere Zu- und Ausfahrtsmöglichkeit befindet sich an der Eberhardstraße, um die entstehenden Verkehre vor und nach Veranstaltungen zügig und reibungslos abwickeln zu können. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (TGa) können die Stadthalle sowie das Hotel durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden werden. Der Verkehrsraum zwischen Tübinger Tor und Bruderhausgelände/Stadthalle ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, den Fußgängersteg zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Tübinger Tor zurückzubauen. Einhergehend mit dieser Maßnahme erfolgt die zukünftige fußläufige Erschließung des Bruderhausgeländes in diesem Bereich ebenerdig vom Tübinger Tor. Die Gestaltung des Stegs über die Konrad-Adenauer-Straße ist in der Abstimmung. Planungsrechtlich ist sowohl der Verbleib und die Erschließung über ein Rampenbauwerk, aber auch der Rückbau des Stegs möglich.

Der Fahrradverkehr auf dem Gelände wird ungerichtet, d.h. ohne Markierung und Zuordnung, stattfinden. Die Fortsetzungen der bisherigen Radwege erfolgt über die Platzfläche an die bestehenden Verknüpfungspunkte Eberhardstraße, AOK-Knoten und die beiden Stege über die Konrad-Adenauer-Straße. Sollte aus Sicherheitsgründen ein abgesetzter Radweg an der Konrad-Adenauer-Straße und Eberhardstraße erforderlich werden, ist er planungsrechtlich zulässig. Eine neue Fuß- und Radwegeverbindung entsteht über den geplanten Echaz-Steg. Diese verknüpft die Kernstadt mit dem neuen Platzgefüge bzw. die vorhandenen Überwege der Konrad-Adenauer-Straße. Durch die Maßnahmen werden die Erschließung und Durchlässigkeit des Gebiets für Fuß- und Radverkehr deutlich verbessert.

LKW- Lieferverkehr

Die Anlieferung Hotel/Stadthalle/Kulturplatz erfolgt an gemeinsamer, zentraler Stelle über die parallel zur Eberhardstraße verlaufende Erschließungsspur. Die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum erfolgt über die im Bebauungsplan festgesetzten Einfahrt- und Ausfahrtbereiche zur Eberhardstraße.

Ausfahrt des Lieferverkehrs:

- Kulturplatz
Ausfahrt auf Eberhardstraße in Richtung Metzingen/Stuttgart in Höhe Ausfahrt Erschließungsspur.
- Hotel/Stadthalle
Ausfahrt kleinerer Fahrzeuge bis 7,5 to (zulässiges Gesamtgewicht) entgegengesetzt der Einfahrt auf Eberhardstraße. Ausfahrt großer Fahrzeuge über 7,5 to Gesamtgewicht auf Konrad-Adenauer-Straße in Fahrtrichtung Tübingen/Stuttgart (bedarfsgesteuert auf Anforderung). Im Bebauungsplan ist dafür eine Ausfahrtsmöglichkeit im Bereich des westlichen Stegs über die Konrad-Adenauer-Straße festgesetzt.

Taxi

- Stadthalle
Die Vorfahrt erfolgt im Bereich Seiteneingang mit Zufahrt über Konrad-Adenauer-Straße. Wartepositionen zur Fahrgastaufnahme stehen entlang der Südfassade zur Verfügung (ca. 3 – 5 Plätze). Die Ausfahrt erfolgt ebenfalls über eine Wendeschleife (Umfahrung TG-Zufahrt) auf die Konrad Adenauer Straße.
- Hotel
Vorfahrt für Privatfahrzeuge und Taxen über die zur Eberhardstraße parallelen Erschließungsspur bis zum Haupteingang. Ausfahrt entgegengesetzt der Einfahrt in Richtung Eberhardstraße.

Bus-Halteflächen

Die Anbindung an das städtische Omnibusnetz erfolgt über die Haltestelle Stadtmitte/Zentraler Omnibusbahnhof. Es ist damit zu rechnen, dass durch die neuen Nutzungen eine höhere Nutzerfrequenz am Zentralen Omnibusbahnhof eintritt.

Als Ersatz der beiden entfallenden Bushaltestellen vor dem Tübinger Tor (Nutzung bislang durch Gelegenheitsverkehr und Warteposition für Fahrerpausen) werden 2 Bushaltestellen parallel der Eberhardstraße angeboten.

Stellplätze

Als Zwischennutzung stehen derzeit auf dem Bruderhausgelände ca. 600 Parkplätze zur Verfügung. Eine Parkraumanalyse hat ergeben, dass diese Parkplätze von 3 Nutzergruppen nachgefragt werden: Kurzparker, Dauerparker und Bewohnerparkberechtigte aus der Altstadt.

Das Parkraumkonzept Altstadt sieht vor, die Bewohnerparkberechtigten durch ein geändertes Parkraumbewirtschaftungskonzept in der Altstadt schwerpunktmäßig in der Altstadt zu versorgen. Die Dauerparker werden an die am Rande der Altstadt vorhandenen Parkhäuser verwiesen. Den Dauerparkern steht außerdem ein attraktives ÖPNV-Angebot zur Verfügung. Die Tiefgarage Stadthalle wird in das Parkleitsystem aufgenommen. Freie Kapazitäten stehen den Kurzparkern zur Verfügung.

Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze für die vorgesehenen Nutzungen im Bruderhausgelände sollen in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Um eine hohe Flexibilität bei der Platzierung der Tiefgarage in Lage und Dimensionierung sowie in der Lage der Zu- und Ausfahrtsbereiche zu gewährleisten, wird weitgehend die gesamte Fläche des Bruderhausgeländes mit der Festsetzung „Tiefgarage (TGa)“ belegt.

C) Entwässerungskonzept/Regenwassermanagement

Im Rahmen von Voruntersuchungen wurde nachgewiesen, dass eine modifizierte Entwässerung des Bruderhausgeländes durch Sammlung, Zwischenspeicherung und Einleitung in den natürlichen Wasserkreislauf (Echaz) möglich ist.

D) Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung durch Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Telekommunikation ist durch Anschluss an die das Gebiet umgebenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum gesichert.

Die Nutzungen im Plangebiet sollen mittels Fernwärme versorgt werden.

Verbleibender Energiebedarf soll grundsätzlich einem möglichst hohen Anteil an regenerativen Energien versorgt werden. Im Verlauf der Umsetzung der Planungen soll ein Energiekonzept erarbeitet werden.

Löschwasser wird durch gesammeltes Regenwasser in einem Löschwasserbehälter in der gesetzlich geforderten Mindestmenge von 100 m³ zur Verfügung gestellt.

4.4 Gestaltung der Freiflächen/Grünordnung

Das Freiflächenkonzept als wesentlicher Baustein des Planungskonzeptes sieht unterschiedliche, von einander abgegrenzte Bereiche vor. Die einzelnen Bereiche weisen in ihrer Gestaltung und Funktion ein interessantes Zusammenspiel auf. Es befinden sich im Bereich des Bruderhausgeländes der Baumhain, der Kulturplatz und der Echazuferbereich. Hinzu kommt der Grünbereich vor dem Tübinger Tor.

Bürgerpark

Auf dem überwiegenden Bereich des Bürgerparks sollen Bäume in einem orthogonalen Raster gepflanzt werden. Das Raster resultiert aus den Nutzungsanforderungen der Stadthalle, insbesondere der Durchfahrt von Schwerlastfahrzeugen zur Anlieferzone. Die Baumstandorte sind mit einem Pflanzgebot im Bebauungsplan gesichert.

Die gesamten Flächen des Bruderhausgeländes und das Umfeld der Stadthalle unterliegen differenzierten Nutzungen, wie Anlieferungen, Vorfahrten, Tiefgaragenzufahrten und Feuerwehrumfahrt. Diese Nutzungen erfordern eine schwerlasttaugliche Befestigung der Flächen.

Kulturplatz/Veranstaltungsfläche

Der Kulturplatz bildet bei der Oberflächenbefestigung eine Ausnahme. Er nimmt aufgrund der Besonderheit in Form einer Lichtung des Baumhaines eine Sonderstellung ein.

Gewässerrandstreifen entlang Echaz

Der Bereich entlang der Echaz ist als Gewässerrandstreifen gekennzeichnet. Hier steht die Natürlichkeit und Erlebbarkeit des Echazuferbereichs im Vordergrund der Gestaltung.

Öffentliche Grünfläche vor Tübinger Tor

Vor dem Tübinger Tor wird eine öffentliche Grünfläche, welche mit Wegen durchzogen ist, festgesetzt.

Durch den Rückbau des derzeit dort befindlichen Fußgängerstegs sowie der Niveauangleichung des Geländes wird hier eine neue, hochwertige gestalterische Qualität geschaffen, die einerseits den Eingang zur Altstadt und die historische Bedeutung des Tübinger Tors aufwertet, andererseits von der Altstadt kommend den Vorbereich der Stadthalle in seiner Funktion und ästhetischen Wirkung unterstützt.

Topografie

Die umliegenden Bestandshöhen zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Eberhardstraße (Zufahrt ZOB) weisen einen Höhenunterschied von ca. 2,80 m auf. Um den Neubau Stadthalle optimal in das Höhengefüge zwischen Oskar-Kalbfell-Platz und Eberhardstraße zu bringen, ist eine EFH von 376,00 m ü. NN. geplant. Die Topographie der Platzfläche zwischen Stadthalle und Echaz-Steg kommt mit Gefällen von ca. 2,4 % aus. Darin eingeschnitten ist die Freifläche des Kulturplatzes im Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudes (Geländehöhe ca. 374,40 m ü. NN). Die entstehende Geländedifferenz wird über eine dreiseitig umlaufende Stufenanlage (kombinierte Sitz- und Gehstufen) aufgefangen.

Die Höhensituation erlaubt eine identische EFH des Hotels zur Stadthalle (376,00 m ü. NN.). Daraus resultieren Gefällesituationen von 2,9 % bis 1,7 % in Richtung Konrad-Adenauer-Straße und Eberhardstraße.

4.5 Belange der Umwelt

Nach §13a (1) BauGB ist für Bebauungspläne, die eine zulässige Grundfläche über 20.000 m² bis unter 70.000 m² festsetzen oder durch die voraussichtlich eine entsprechende Fläche versiegelt wird, eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Für den Bebauungsplan „Bruderhausgelände“ ist daher (siehe Abschnitt 6.3 Verfahren) eine solche Vorprüfung des Einzelfalls nach §13a Anlage 2 i.V.m. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erforderlich. Diese Vorprüfung wurde durch das Büro faktorgruen, Rottweil/Denzlingen durchgeführt.

• Zulässigkeit des Verfahrens nach §13a (1) S. 4 BauGB (UVP-pflichtige Vorhaben)

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB ist für Bebauungspläne ausgeschlossen, die ein Vorhaben begründen, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gesetzlich vorgeschrieben ist (§13a (1) S. 4 BauGB).

Erg.: Für die Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplans besteht keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung. Für das im Bruderhausgelände geplante Hotel mit 150 Gästezimmern wird der Schwellenwert für eine Vorprüfung (Anlage 1 Nr. 18.1.2 UVPG) überschritten (Schwellenwert: 80 Zimmer). Die erforderliche Vorprüfung wurde im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan durchgeführt.

• Zulässigkeit des Verfahrens nach §13a (1) S. 5 BauGB (Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten)

Könnten Schutzzweck und Erhaltungsziele von Europäischen Vogelschutzgebieten oder FFH-Gebieten (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat (=FFH)-Richtlinie) möglicherweise beeinträchtigt werden, so käme ein Verfahren nach §13a nicht in Frage.

Erg.: Es gibt keine entsprechenden Gebiete auf oder in unmittelbarer Umgebung des Geländes und keine Anhaltspunkte dafür, dass andere Natura2000-Gebiete durch die Umsetzung der vorliegenden Planung beeinträchtigt werden könnten.

Diese beiden Voraussetzungen wurden im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan durch das Büro faktorgruen überprüft.

Ergebnis der Vorprüfung

Für die Vorprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter geprüft. Die folgende Übersicht fasst das Ergebnis zusammen, eine genauere Darstellung ist dem Bericht zur Vorprüfung von faktorgruen zu entnehmen

Schutzgut	Ergebnis der Vorprüfung
„Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume“	Einige kleinere Vegetationsflächen sowie alte Bäume werden entfernt, die Ufervegetation der Echaz bleibt größtenteils erhalten und es wird eine große Anzahl von Bäumen neu gepflanzt (s. unten Abschnitt 4.6). <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich und zu berücksichtigen – siehe unten, Abschnitt 4.6
Boden	Bereits weitgehend versiegelte Fläche, Altlastenverdachtsflächen (teilweise bereits saniert), geringe zusätzliche Versiegelung geplant <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
Wasser	<u>Grundwasser:</u> Grundwasserneubildung durch hohen Versiegelungsgrad bereits stark eingeschränkt <u>Oberflächenwasser/Echaz:</u> kleinräumige Störung im Bereich der geplanten Neuüberdeckung, siehe auch Abschnitt 4.7 <u>Erg.:</u> Auswirkungen nicht erheblich
Luft	Hohe Vorbelastung durch Verkehrsimmissionen, positiver Effekt (Filterwirkung) durch umfangreiche Baumpflanzungen zu erwarten, im Vergleich zu den Eingriffen, die der Vorgänger-Bebauungsplan ermöglicht hat. <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
Klima	Die umfangreichen Baumpflanzungen werden zum Temperatenausgleich durch Beschattung und zur Verbesserung der Luftfeuchteverhältnisse an diesem Standort beitragen. Dieser Effekt gleicht voraussichtlich eine eventuelle Barrierewirkung der geplanten Gebäude aus. <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
Weitere Aspekte zum Schutz der Menschen und ihrer Gesundheit	<u>Lärm:</u> hohe Vorbelastung durch bestehenden Verkehr, nach aktuellem Verkehrsgutachten wird es bei Veranstaltungen in der Stadthalle oder auf der Veranstaltungsfläche zu weniger Fahrtenbeziehungen als aktuell kommen. <u>Erholung:</u> Mit dem Erhalt der Veranstaltungsfläche, den mit Bäumen bestandenen Platz und dem weitestgehenden Erhalt des Echaz-Uferbereichs wird der Erholungswert des Geländes gestärkt. <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
Kultur- und Sachgüter	Das „Krankenhäusle“ (Denkmal) wird erhalten <u>Erg.:</u> Auswirkungen bleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle

Zusammenfassung

Ergebnis der Vorprüfung ist, dass das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Weitere Ergebnisse der Vorprüfung sind, dass der geplante Bau eines Hotels im Plangebiet nicht UVP-pflichtig ist und nach der überschlägigen Prüfung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sowie keine Natura2000-Flächen betroffen sind. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Eingriffsregelung

Auch ohne Pflicht zur Durchführung einer formalen Umweltprüfung besitzt die Eingriffsregelung für Verfahren nach §13a (1) Nr. 2 Gültigkeit. Hierfür wurde vom Büro faktorgruen, Rottweil/Denzlingen eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erstellt. Die Bewertung erfolgte nach der von der LUBW empfohlenen Methode verbal-argumentativ (nach dem LUBW-Leitfaden genießt die verbale Auseinandersetzung mit Eingriff und Kompensation Vorrang vor quantitativen Ermittlungen), für das Schutzgut „Arten und Biotope“ (= Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume) zusätzlich quantitativ, um den Umfang von Eingriff und Ausgleich praktikabel zu ermitteln.

Für das Plangebiet liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (siehe oben, Abschnitt 3.2). Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne sind daher der Ermittlung des Eingriffsumfangs zugrunde zu legen.

Ergebnis:

Nach der bisherigen Planung ist unter Berücksichtigung aller bisher geplanten Maßnahmen kein Ausgleich erforderlich.

In der Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich keine Beeinträchtigungen, die über der Erheblichkeitsschwelle liegen.

4.6 Belange des Artenschutzes

Unabhängig von der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan und der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gem. § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese artenschutzrechtlichen Belange wurden in einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro faktorgruen untersucht.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde zunächst eine Relevanzprüfung durchgeführt, die abschätzt, welche Arten bzw. Artengruppen möglicherweise betroffen sind und welche davon aufgrund von Schutzstatus und Verbreitung bzw. Empfindlichkeit gegenüber der Planung genauer zu untersuchen sind. Für diese relevanten Arten bzw. Artengruppen erfolgt eine Bestandserhebung sowie eine Prognose möglicher Beeinträchtigungen, die unter die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes fallen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen werden vorgeschlagen.

Ergebnis:

- Relevanzprüfung

Besonders relevante Artengruppen für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind alle Vogelarten und Fledermausarten, die genauer untersucht wurden. Für alle anderen Artengruppen (Käfer, Libellen, Schmetterlinge, Reptilienarten - z.B. Eidechsen, Pflanzen etc.) konnte ausgeschlossen werden, dass streng geschützte Arten durch die Planung betroffen sind. Die Ergebnisse für die Brutvögel sind noch zu überprüfen und zu ergänzen (siehe unten).

- Fledermäuse

Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind die Gehölze sowie vor allem der Echaz-Bereich als Jagdrevier von hoher Bedeutung, dort sind große Individuenzahlen zu beobachten. Da die Echaz weitgehend erhalten bleibt und eine große Anzahl von Bäumen gepflanzt werden soll, ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Fledermäuse zu erwarten.

- Vögel

Bei den Vögeln zählt ein großer Teil der im Plangebiet vorkommenden Arten zu den sogenannten „Ubiquisten“, die im Siedlungsbereich häufig anzutreffen sind (z.B. Amsel, Kohlmeise, Straßentaube). Für sie sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, sofern Gehölze als mögliche Brutstätten außerhalb der Brutzeit gefällt werden. Dies gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit auch für unregelmäßiger verbreitete oder eher gefährdete Arten, wie Wasseramsel, für die neben der Fällung der Gehölze außerhalb der Brutsaison vor allem der Erhalt des Echazstreifens von hoher Bedeutung ist. Im Zeitraum von März bis Mai 2009 wurde eine ornithologische Untersuchung (Brutvogelkartierung) durchgeführt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Verbotstatbestände bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen nicht erfüllt sind.

- Empfehlungen für Maßnahmen

Der geplante, weitgehende Erhalt der Echaz und ihres Uferstreifens ist aus Artenschutzgründen besonders bedeutend.

Zum Schutz der vorkommenden Fledermausarten und zum Erhalt des Jagdrevieres im Bereich der Echaz werden folgende Festsetzungen getroffen:

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang der Echaz hat eine Bepflanzung ausschließlich mit einheimischen und stadortangepassten Pflanzenarten zu erfolgen.

Direkte Beleuchtungseffekte der Echaz und des Gewässerrandstreifens, mindestens jedoch eines 10 Meter breiten Uferbereichs entlang der Echaz sind Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil (Weißlicht) auszuschließen. Auszuleuchtende Uferbereiche an Brücken (Fußgängerbrücke) und Querungsbauwerken sind mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (Natriumdampflampen) auszustatten.

Folgende Empfehlungen werden für die weitere Realisierungsplanung als Hinweise gegeben: Es wird eine Zahl von 10 Flachkästen empfohlen, deren Einsatz auch im direkten Umfeld des Plangebietes entlang der Echaz möglich ist.

Die Bepflanzung des Bruderhausgeländes sollte nach Möglichkeit mit einheimischen standortangepassten Gehölzarten erfolgen.

Im Bruderhausgelände sollten insektenverträgliche Beleuchtungskörper eingesetzt werden.

Darüberhinaus ist die Fällung der Gehölze außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan und als Auflage im späteren Baugenehmigungsverfahren übernommen.

4.7 Belange Wasserwirtschaft

Überbauung der Echaz

Im Bereich der Echaz sind an zwei Stellen Veränderungen geplant, die Uferlinien der Echaz werden durch die vorliegende Planung jedoch nicht berührt. Die vorhandene Überbauung der Echaz im Übergangsbereich zwischen Stadthalle und Tübinger Tor wird in Hauptfließrichtung um ca. 10 m flussabwärts erweitert. Dies ist durch die Anforderungen der Feuerwehr begründet. Der Flächenbedarf wird durch den Nachweis der allseitigen Rettungsumfahrt der Stadthalle bei gleichzeitiger Nutzung von Aufstellflächen für Drehleiterfahrzeuge, der Zufahrtmöglichkeit auf den Bürgerpark sowie einer adäquat dimensionierten Rad- und Fußwegeverbindung erzeugt. Gleichzeitig dient er der städtebaulichen Linienführung und Leitung der Fußgänger und Radfahrer zum Tübinger Tor und zum Rathaus (Anknüpfung an vorhandenen Radweg) hin.

In Alternativen wurden kleiner dimensionierte Überbauungen geprüft. Diese wurden allerdings den brandschutztechnischen und städtebaulichen Anforderungen nicht gerecht. Darüber hinaus wurde ein weiteres Öffnen der Echaz in diesem Bereich geprüft. Hier wurde festgestellt, dass dies der gewünschten ununterbrochenen, großzügigen Wegeverbindung widerspricht.

Der geplante Steg in Verlängerung der Oberen Gerberstraße über die Echaz stellt eine wichtige Verbindung zwischen der Innenstadt, dem Bruderhausgelände und in der Weiterführung den weiter südlich gelegenen Stadtquartieren mit den darin befindlichen Schulen dar. Er bietet darüber hinaus eine Entlastung der Fußwegequerung im Bereich zwischen Stadthalle und Tübinger Tor. Die geplante Breite der Überbrückung beträgt maximal 4,00 m.

Ufergestaltung Echaz

Durch die Höhenfestlegung der Stadthalle ergeben sich gegenüber der bisherigen Geländesituationen Auffüllungen entlang der Platzkante längs des Echazuferes. Die Aufschüttungen liegen außerhalb der Linie des mittleren Hochwassers.

In diesem Bereich entsteht eine zum Aufenthalt attraktive Schnittstelle zwischen dem Bürgerpark und dem Echazuferbereich.

Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren

Für den geplanten Steg der zukünftig auf Höhe des Kulturplatzes in Verlängerung zur Oberen Gerberstraße über die Echaz führen soll sowie für die Echaz-Überbauung im Bereich zwischen der Stadthalle und dem Tübinger Tor wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein „Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren“ nach § 76 WG (Wassergesetz Baden-Württemberg) beantragt. Die Genehmigung ist am 07.04.2009 erfolgt.

Die Überbauung der Echaz stellt dabei die Rücknahme einer Ausgleichsmaßnahme, die im Zuge der baulichen Realisierung des ZOB (Zentraler Omnibusbahnhof) ausgeführt wurde, dar. Aus diesem Grund ist der Eingriff erneut auszugleichen. Die Umsetzung folgender Planungen dienen als Ersatz-Ausgleichsmaßnahmen:

Die Durchwanderbarkeit am ehemaligen Rat'schen Wehr soll durch einen Mäanderfischpass hergestellt werden, sofern weitergehende Renaturierungsmaßnahmen nicht möglich sind. Die gewässerökologisch beste Variante – der Bau einer rauen Rampe – ist technisch nur durchführbar, wenn ein Rückbau der Verdolung der Echaz erfolgt. Dies erfordert jedoch die städtebauliche Neuordnung des umgebenden Areals. Diese Planungen werden derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Pfenningstraße“

vorbereitet. Der Mäanderfischpass soll nur dann gebaut werden, wenn die benannte weitergehende Lösung städtebaulich nicht umsetzbar ist.

Die Durchwanderbarkeit beim Frankonen Wehr soll durch einen Schlitzpass an der linken Ufermauer hergestellt werden.

Für den Bau dieser Maßnahmen ist eine wasserrechtliche Entscheidung nach § 31 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) erforderlich. Diese ist am 22.04.2009 positiv beschieden worden.

Der Bebauungsplan selbst setzt den zukünftigen Zustand, nach Durchführung der beantragten Maßnahmen fest. Entsprechend ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, die den erreichten Zustand dann in seinem Bestand sichert.

4.8 Immissionen

Schallimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde durch das Büro ISIS, Ingenieurbüro für Schallschutz, eine „Schalltechnische Untersuchung“ durchgeführt. Dabei wurden die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Eberhardstraße und der Konrad-Adenauer-Straße auf das Plangebiet und die geplante Bebauung sowie die Lärmeinwirkungen an der benachbarten Bebauung durch die Nutzung der Veranstaltungsfläche abgeschätzt und beurteilt. Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Lärmpegelbereiche:**

Die Berechnungen lassen an den Nutzungen in Abhängigkeit der Orientierung der Gebäudeseiten zu den Lärmquellen folgende Beurteilungspegel erwarten.

Nutzung	Beurteilungspegel: tags	Beurteilungspegel: nachts	Lärmpegelbereich
Stadthalle	ca. 58-71 dB(A)	ca. 50-64 dB(A)	III - V
Hotel	ca. 62-74 dB(A)	ca. 55-66 dB(A)	IV - V
Krankenhäusle	ca. 57-66 dB(A)	ca. 49-59 dB(A)	II - IV

Dementsprechend müssen die Außenbauteile der Gebäude beziehungsweise der schutzbedürftigen Räume den Anforderungen an die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Für die schutzbedürftigen Räume sind die Vorkehrungen (Schalldämm-Maße der Wand- und Dachkonstruktionen, Schallschutzfenster) zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlafzimmer, schalldämmende, Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz einer kontrollierten Wohnungsbelüftung mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Bei der Stadthalle ist, im Rahmen des Bauantrags eine gesonderte Untersuchung zur Anpassung der Außenbauteile an die speziellen Anforderungen der künftigen Nutzungen durchzuführen.

- **Lärmeinwirkungen auf die Nachbarschaft**

Durch den Parkierungsverkehr der Neuen Stadthalle und des Hotels aufgrund der Verkehrsbelastung im Zuge der B 312 sind keine nennenswerten Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zu befürchten.

Ferner wurden die Lärmeinwirkungen durch die Nutzung der Veranstaltungsfläche an der benachbarten Bebauung abgeschätzt und hinsichtlich des Konfliktpotentials beurteilt. Im Zeitbereich tags liegen die Lärmeinwirkungen der Veranstaltungsfläche an allen Bezugspunkten überaus deutlich unter den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs, so dass bei der Nutzung der Veranstaltungsfläche im Zeitbereich tags, auch bei lauten Veranstaltungen nur ein geringes Konfliktpotential gesehen wird.

Im Zeitbereich nachts nähern sich die Lärmeinwirkungen der Veranstaltungsfläche und des Straßenverkehrs an, so dass eine lärmintensive Nutzung nach 22.00 Uhr durchaus zu Störungen in der Nachbarschaft führen kann. Demzufolge erfordern potentiell lärmintensive Veranstaltungen, die den Zeitbereich nachts tangieren, gegebenenfalls eine gesonderte Genehmigung, die im Rahmen der seltenen Ereignisse (an maximal 10 Tagen des Jahres) erteilt werden kann.

Luftimmissionen

Durch die Aufgabe der Nutzung als ebenerdige Stellplatzfläche, sind lokale Verbesserungen der Luftimmissionen zu erwarten. Bei der technischen Ausführung der Belüftungsanlagen der Tiefgarage ist darauf zu achten, dass keine kumulativen Wirkungen durch die Abluft mit den Belastungen an den angrenzenden Wohngebäuden durch die bestehende B 312 entstehen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Neuanpflanzung von ca. 130 – 150 Bäumen eine Verbesserung in der kleinklimatischen Situation einhergeht. Grundlage dafür ist die Reduzierung der Sonneneinstrahlung auf die Bodenflächen. Darüber hinaus leisten die neuen Bäume mit ihrer Filterwirkung einen Beitrag zur Reduzierung von Feinstaub.

4.9 Altlasten

Auf dem Gelände befinden sich Altlastenverdachtsflächen (Objektnrn. gem. NachHISTE AS 02104, AS 02660). Für die AS 02660 wurde mit der Erkundungsmaßnahme „Orientierende Untersuchung (OU) bezgl. Wirkungspfad Boden-Grundwasser“ begonnen. Vom Regierungspräsidium Tübingen liegt eine Zustimmung zum vorzeitigen Beginn der Maßnahme vor. Die kleinere der beiden (AS 02104, im südlichen Teil des Gebiets) wurde bereits saniert. Die Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude, das „Krankenhäusle“. Dieses wird in seinem Bestand gesichert und erfährt keine weitere Veränderung. Durch die Schaffung des Kulturplatzes um das Gebäude wird diesem zukünftig ein höheres Gewicht beigemessen.

Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das denkmalgeschützte „Zigeunerhäusle“. Auswirkungen der Planung auf diesen Bereich sind nicht zu erwarten.

Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich an das denkmalgeschützte Tübinger Tor. Für die gesamte Situation vor dem Tübinger Tor sind durch die Planung positive Auswirkungen zu erwarten, da der Vorbereich des Tübinger Tors in seinem Niveau der Umgebung angeglichen wird und der davor liegende Fußgängersteg entfernt wird. Dadurch wird das Tübinger Tor frei gestellt und in seiner Funktion als Stadteingang wieder erlebbar.

4.11 Soziale Belange

Durch die derzeitige Nutzung des Bruderhausgeländes als Fläche für Stellplätze besitzt sie heute keine Aufenthaltsfunktion, sie stellt im Stadtgefüge keinen Ort dar, welcher zum Verweilen einlädt. Lediglich der renaturierte Uferbereich der Echaz hat eine gewisse Aufenthaltsqualität. Insbesondere für ältere und behinderte Mitmenschen stellt die Unübersichtlichkeit durch die Vegetation und die parkenden PKW ein gewisses Hindernis dar. Für jüngere Mitbürger stellt der Bereich um die Skatanlage einen Aufenthaltsort und Kommunikationsort dar.

Der Bereich vor dem Tübinger Tor wird heute zum Verweilen genutzt. Dies wird durch die bestehenden gastronomischen Einrichtungen unterstützt.

Zukünftig soll die Fläche als Bürgerpark allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen. Sie soll als Aufenthaltsort, Treffpunkt und Ort der Kommunikation dienen. Die vielfältige Mischung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen bildet dabei eine hohe städtische Qualität.

Die konzeptionelle Idee, die eine allseitige Einsehbarkeit des Geländes beinhaltet, sowie ein entsprechendes Beleuchtungskonzept sollen zur Kriminalprävention beitragen.

Durch die Neugestaltung des Stegs über die Konrad-Adenauer-Straße wird es erforderlich die bisherige Skateranlage zu verlegen. Als Alternativstandort steht der Bereich nördlich des Kulturplatzes zur Verfügung.

4.12 Wirtschaftliche Belange

Neben den direkt auf dem Bruderhausgelände entstehenden Arbeitsplätzen im Beherbergungsgewerbe, der Gastronomie und nicht zuletzt in der Stadthalle, werden positive Effekte, insbesondere für die Situation im kulturellen Bereich, erwartet.

Ergänzend tragen die neuen Nutzungen im Kernbereich der Stadt Reutlingen erheblich zur Verbesserung der weichen Standortfaktoren bei. Dies ist, im heutigen Konkurrenzkampf der Kommunen, ein immer stärker beachtetes Entscheidungskriterium bei der Standortwahl von Unternehmen, aber auch im Hinblick auf die Entscheidung für einen Wohnstandort.

5. Örtliche Bauvorschriften

Dem Wettbewerbsentwurf entsprechend wird als zulässige Dachform im Bereich der Sondergebiete 1 und 2 (Stadthalle und Hotel) das Flachdach festgesetzt.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Baukörpern und Fassaden werden nicht getroffen. Damit soll eine hohe Flexibilität und Offenheit für anspruchsvolle und moderne Architektur gewährleistet werden.

Das gestalterische Gesamtkonzept für Werbeanlagen ist im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild mit der Stadt abzustimmen, um Uneinheitlichkeit und ein wildes Nebeneinander verschiedenster Werbeanlagen zu verhindern.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

6.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5,3 ha

Sondergebiete	1,01 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2,03 ha
Verkehrsflächen	1,54 ha
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha
Gewässer mit Gewässerrandstreifen	0,45 ha

6.3 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Fläche des Plangebiets umfasst ca. 5,3 ha. Die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelte Fläche beträgt maximal ca. 4,6 ha (46.000 m²). Damit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für die Erfordernis der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Anlage 2 i.V.m. UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) erreicht. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde vom Büro faktorgruen, Rottweil/Denzlingen durchgeführt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß §13a (2) Nr. 2 im Wege der Berichtigung durchgeführt.

7. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Bruderhausgelände wurden folgende Gutachten und Untersuchungen erarbeitet:

- Vorprüfung des Einzelfalls
Stand: 3. Februar 2009, faktorgruen, Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Bestandskartierung
Stand: 3. Februar 2009, faktorgruen, Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
Stand: 29. Mai 2009, faktorgruen, Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil
- Schalltechnische Untersuchung
Stand: Juli 2008, ISIS-Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Dip.-Ing. (FH) Manfred Spinner, Tuchplatz 11, 88499 Riedlingen
- Verkehrsuntersuchung
Stand: August 2008, Planungsgruppe Kölz GmbH, Hoferstraße 9A, 71636 Ludwigsburg
Ergänzung vom 15. Mai 2009

Dvorak