Nachbarschaftsverband
Reutlingen-Tübingen

Anlage 2

Planungsgruppe
Dettenhausen
Eningen
24.02.2017 Kirchentellinsfurt
Kusterdingen
Pfullingen
Reutlingen
Tübingen
Wannweil

Begründung zur 135. Flächennutzungsplanänderung, Reutlingen (6.94): Umwandlung von „Fläche für Bahnanlagen“ in „Sonderbaufläche Heizwerk“ Gemarkung und Flur Reutlingen

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Gemeinderat hat am 15.12.2015 auf der Grundlage der Gemeinderatsdrucksache 15/118/01 die Aufstellung des Bebauungsplans ‘Ecke Bahnhof-, Silberburgstraße‘ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 18.01.2016 bis 19.02.2016 und die Auslegung vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 durchgeführt.

Der Nachbarschaftsverband hat am 20.10.2016 die Auslegung der vorliegenden 135. FNP Änderung beschlossen (Drucksache Nachbarschaftsverband 16/001/04 NBV). Die Auslegung hat vom 21.11.2016 bis 23.12.2016 stattgefunden. Die Stellungnahmen des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens wurden für die frühzeitige Beteiligung zum FNP Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB herangezogen und in der Drucksache des Nachbarschaftsverbands Reutlingen-Tübingen 16/001/04 NBV angeführt.

Der Geltungsbereich ist im aktuell geltenden Flächennutzungsplan als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Die Fläche wird umgewandelt in eine „Sonderbaufläche Heizwerk“.

Eine Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist beantragt.

Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Heizwerks für den Energieversorger und Vorhabenträger, die FairEnergie, zu schaffen.

Dazu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Mit dem Ausbau des Fernwärmenetzes in der Stadt Reutlingen wird ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Damit die FairEnergie GmbH den weiteren Fernwärmeausbau gesichert vornehmen kann, wird ein Heizkraftwerkstandort zusätzlich zum bestehenden Heizkraftwerkstandort Hauffstraße benötigt. Dieser weitere Standort soll im vorliegenden Geltungsbereich liegen.

Marktplatz 22 • 72764 Reutlingen • Postfach 2543 • 72715 Reutlingen • Telefon 0 71 21/3 03-24 23 • Telefax 0 71 21/3 03 22 81
Internet www.nachbarschaftsverband-reutlingen-tuebingen.de • E-Mail nachbarschaftsverband@reutlingen.de

2. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha liegt zwischen den Gleisanlagen der DB, der Bahnhofstraße sowie der Silberburgstraße und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 584/10.

3. Planerische Rahmenbedingungen

Derzeitige Nutzung und Umgebung:
Im Geltungsbereich befindet sich derzeit das Gebäude Bahnhofstraße 29, das gastronomisch genutzt und bis Ende Juli 2016 verpachtet war. Das Gelände rund um das Gebäude Bahnhofstraße 29 ist versiegelt und befindet sich höhenmäßig in etwa auf dem Niveau der DB Gleisanlagen. Der angrenzende Straßendamm überwindet einen Höhenunterschied von bis zu 7,5 m zur Bahnhof- und Silberburgstraße. Im südöstlichen Bereich befindet sich auf Höhe der Bahnhofstraße ein bis Ende September 2016 verpachteter Kleingarten.
Die derzeitige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Zufahrtsstraße zur bestehenden Park-and-Ride Anlage (öffentlicher Parkplatz in der Nähe des Bahnhofs , im Folgenden: P&R-Anlage).
Im Südwesten angrenzend an den Geltungsbereich auf dem Grundstück mit der Flurstücks Nummer 659 befindet sich eine P&R-Anlage. Das ehemalige Bahn-Kantinengebäude Bahnhofstraße 21 auf Flurstück 659/1 wird gastronomisch genutzt. Angrenzend an die Bahnhofstraße ist eine gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und eingeschränktes Gewerbes) vorhanden. Im Nordwesten grenzen an deb Geltungsbereich die Gleisanlagen der DB, die ehemalige Honauer Bahntrasse und ein Brückenbauwerk an. Das Brückenbauwerk (Silberburgstraße) dient der Überquerung der Gleisanlagen. Im Osten angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich die Bahnhofstraße.
Sowohl der Beginn des Brückenbauwerks (Silberburgstraße), als auch die Bahnhofstraße sind durch einen begrünten Straßendamm eingefasst. Nördlich der Silberburgstraße befindet sich ein Industriebetrieb.

Regionalplanung:
Gemäß Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebiet „Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ (Ergänzungsstandort). Im Plansatz 2.4.3.2 G (6) ist festgelegt, dass diese Gebiete für die Ansiedlung von regionalbedeutsamen Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten geeignet sind.
Mit der Ausweisung des Vorbehaltsgebietes im Regionalplan wird verdeutlicht, dass in diesem Bereich, in dem auch der Geltungsbereich für die Sonderbaufläche Heizwerk liegt, Einzelhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten entstehen können, ohne dass diese sich negativ auf Versorgungsbereiche auswirken können.

Es ist innerhalb des Geltungsbereiches kein Einzelhandelsstandort geplant (Siehe auch 3.4 Einzelhandel).

Laut Regionalplan ist bei der Umsetzung des Vorhabens gem. Kap. 4.1.2 Öffentlicher (Schienen-) Personennahverkehr (SPNV/ÖPNV) die Trasse der ehemaligen Echaztalbahn (Z 4) freizuhalten. Diese Trasse ist in der Raumnutzungskarte als Trasse für den Schienenverkehr, Neubau, als Vorranggebiet (VRG) dargestellt.

Eine Reaktivierung der Honauer Bahntrasse (Echaztalbahn) bleibt möglich. Der hierzu notwendige Flächenbedarf liegt außerhalb des Geltungsbereichs.

Widmung:
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer nach Eisenbahnrecht für Bahnzwecke gewidmeten Fläche.

Die Freistellung von der Bahnnutzung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren beantragt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen die inhaltlich der Zweckbestimmung der Fläche als Bahnanlage widersprechen und kann erst als Satzung beschlossen werden, wenn die Freistellung von der Bahnnutzung erfolgt ist, es sei denn der Bebauungsplan enthält eine Bedingung, die klarstellt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans erst zulässig werden, wenn die Freistellung erfolgt ist. Aus diesem Grunde werden die Nutzungen im Bebauungsplan unter die Bedingung der Freistellung gestellt.

Flächennutzungsplan:
Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für Bahnanlagen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren von „Fläche für den Verkehr, Bahnanlagen“ zu „Sondergebiet Heizwerk“ geändert (siehe auch Kapitel 1).

Bebauungspläne im Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Klimaschutz:
Der Ausbau des Fernwärmenetzes leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, da ein Großteil der Fernwärme im Heizwerk Hauffstraße in Kraft-Wärme-Kopplung umweltschonend mit Erdgas erzeugt wird. Das Heizwerk Ecke Bahnhof-/Silberburgstraße dient dem Ausbau des Netzes und ist im Verbund mit dem Heizkraftwerk Hauffstraße zu sehen. Durch die Schaffung des Heizwerksstandorts werden die Voraussetzungen für den Ausbau der Fernwärmenetzes im Bereich der Innen- und insbesondere in der Oststadt geschaffen.

Der Geltungsbereich liegt abgeschirmt unterhalb eines Straßendamms, der entlang der Bahnhofstraße und der Silberburgstraße auf ein Brückenbauwerk über die DB-Gleise führt. Der Höhenunterschied beträgt bis zu ca. 7,5 m Geländeniveau bis zur Silberburgstraße. Das geplante Heizwerk liegt damit zu einem erheblichen Anteil unterhalb des Niveaus der umgebenden Straßen.

Die klimatischen Auswirkungen werden als unerheblich eingeschätzt.

4. Planungskonzeption

Ziel der Planung ist es die Fernwärmeversorgung über den Bau eines neuen Heizwerks auszubauen und damit einen Beitrag zum Klimaschutz in der Stadt Reutlingen zu leisten.

Das Heizwerk soll mit einer gesamten Feuerungswärmeleistung von bis zu 35 Megawatt im Volllastbetrieb voraussichtlich im Normalfall mit Erdgas und bei Lieferengpässen in der Erdgasversorgung oder im Notfall mit Heizöl EL (leichtes Heizöl) betrieben werden.

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren werden Gutachten zu Schall, Luft, Erschütterungen, elektromagnetischer Verträglichkeit sowie zu Artenschutz, Grünordnung und zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.
Nach den bisher vorliegenden vorläufigen Ergebnissen aus dem Bebauungsplanverfahren geht hervor, dass die Anforderungen an Lärmschutz und Luftreinhaltung , die sich auch aus der bestehenden Umweltzone ergeben, eingehalten werden.
Auch aus dem zu Erschütterungen und elektromagnetischer Verträglichkeit vorliegenden Kenntnisstand, ergeben sich keine Tatbestände, die der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Heizwerkes entgegenstehen.
Auch die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens genauer untersucht, nach jetzigem Kenntnisstand werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt.

Das Plangebiet für die Sonderbaufläche Heizwerk wurde so gewählt, dass die Umsetzung der Regional-Stadtbahn mit Anbindung an die DB-Gleise oder die Reaktivierung der ehemaligen Honauer Bahntrasse möglich bleibt.

Die Erschließung für das Heizwerk liegt außerhalb des Geltungsbereichs.
Nach Freistellung der für das Heizwerk und dessen Erschließung erforderlichen Flächen von der Bahnnutzung wird ein straßenrechtliches Widmungsverfahren für die bestehende Zufahrtstraße der P&R Anlage, die für die Erschließung des Heizwerkes erforderlich ist, durchgeführt.

Am Ende der bestehenden P&R Anlage und angrenzend zum Geltungsbereich soll eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge sowie ein Zufahrtsbereich für das Heizwerk neu geschaffen werden. Dieser Zufahrtsbereich soll in das straßenrechtliche Widmungsverfahren einbezogen werden.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es in der Innenstadt einen Standort für ein Heizwerk zu schaffen, um die Fernwärmeversorgung der Innenstadt zu optimieren und in der Innenstadt und insbesondere in der Oststadt auszubauen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Heizwerk mit bis zu 35 MW geschaffen werden.
Da für ein Heizwerk ab 20 MW ein immissionsschutzrechtliches Verfahren nach der 4. BImschV erforderlich ist, wird das Heizwerk im Flächennutzungsplan nicht als Versorgungsfläche, sondern als Sonderbaufläche Heizwerk dargestellt.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

In den Jahren 2013 und 2014 wurden seitens der FairEnergie GmbH ausführliche Untersuchungen für ein zukünftiges Ausbaukonzept für die Fernwärmeversorgung in Reutlingen auf Basis eines Wärmeatlasses durchgeführt. Insbesondere die Oststadt wurde als einer der wesentlichen Schwerpunkte der Fernwärmeversorgung identifiziert, der wirtschaftlich mit Fernwärme mittel- bis langfristig erschlossen werden soll.
Um den damit verbundenen Bedarf decken zu können, wird zunächst das Heizkraftwerk in der Hauffstraße im Jahr 2016 bis auf eine maximale Nennwärmeleistung von rund 52 MW ausgebaut, womit die hydraulischen und räumlichen Möglichkeiten an diesem Standort ausgeschöpft sind.
Darüber hinaus ist auch aus Gründen der Versorgungssicherheit ein zweiter Standort für ein Heizwerk erforderlich.
Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, den der Gemeinderat am 15.12.2015 gefasst hat, wurde eine Standortprüfung durchgeführt, die neben dem Standort Ecke Bahnhof-/ Silberburgstraße auch weitere Standorte im Stadtgebiet untersucht und verglichen hat, so am Klinikum Steinenberg, in der Umgebung des Freibads im Süden der Stadt oder am Schulzentrum in der Oststadt.

Von den untersuchten Standorten stellte sich der vorliegende und weiterverfolgte Standort Ecke Bahnhof- / Silberburgstraße sowohl unter technischen und wirtschaftlichen als auch unter Umweltgesichtspunkten als der geeignetste Standort heraus.

II. Umweltbericht

Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens 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 geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der Umweltbericht im FNP-Änderungsverfahren basiert auf dem Umweltbericht aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebiets	Sonderbaufläche Heizwerk
Art der Bebauung	Heizwerk mit bis zu 35 MW Leistung, Nebenanlagen
Flächenbedarf	ca. 0,4 ha

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Die Ziele des Umweltschutzes sind als Umweltstandards in den entsprechenden Fachgesetzen sowie Plänen und Programmen festgelegt. Sie dienen als rechtlicher Rahmen und übergeordnete planerische Vorgaben und Bewertungsrahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung. Die Berücksichtigung der Umweltschutz-Fachziele erfolgt im weiteren, parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren.

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Minimierung von Flächenverbrauch, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Begrünte Böschungen im Gebiet werden weitgehend erhalten, im Bebauungsplan wird Dachbegrünung festgesetzt*
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Die Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan*
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Die Berücksichtigung erfolgt im Bebauungsplan*
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten.
Berücksichtigung im Bebauungsplan	*Festsetzungen von Maßnahmen zum Artenschutz, zum Erhalt der Gehölze und Bäume erfolgen im Bebauungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt*

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	Gelände des ehemaligen Lokschuppens der Bahn; weitgehend versiegelte Fläche (Gebäude, Zufahrt) mit zwei Laubbäumen und etwas Aufwuchs im Randbereich zu den Bahngleisen. Intensiv mit Gehölzen begrünte Böschung, Kleingärten im südlichen Randbereich zur Bahnhofstraße.

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	<u>Lebensräume, Biotopstrukturen:</u> In weiten Teilen versiegelte Fläche, mit Gehölzen bewachsene Böschungen bieten Lebensraum für Vögel (Nahrungsgäste, häufige Brutvögel der Siedlungen).	Versiegelte Fläche mit geringer Bedeutung, die Böschungen von mittlerer Bedeutung für Vögel Die genauere Beschreibung auch der artenschutzrechtlich relevanten Aspekte erfolgt auf Bebauungsplanebene.
Boden	<u>Geologie:</u> Auffüllfläche (mit Trümmer- und Bauschutt) unbekannter Mächtigkeit über Opalinuston-Formation. <u>Boden</u>: Anthropogen beeinflusste Böden, überwiegend versiegelt. <u>Altlastenstandort</u> ehemalige Lokschuppen „B-Fall“ (= Belassen bis zur Wiederaufnahme). Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines im 2. Weltkrieg stark bombardierten Bereichs.	Versiegelte, innerstädtische Fläche mit sehr geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen; Hinweise auf Altlasten und Kampfmittelreste aus dem 2. Weltkrieg, im Vorfeld geplanter Maßnahmen sind daher entsprechende Untersuchungen durch einen Gutachter erforderlich

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Wasser	Die Flächen sind bereits heute weitgehend bebaut und versiegelt, die Grundwasserneubildung ist dadurch sehr stark eingeschränkt. Oberflächengewässer: in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.	Durch geringe Flächengröße und bereits versiegelte Fläche besitzt der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung
Luft	Luftqualität laut Flechtenkarte: Laut Flechtenkarte 2010 kritische Schädigung der Flechten und damit kritische Luftbelastung, Vorbelastung durch angrenzende Bahntrasse, Silberburgstraße und Bahnhofstraße.	Vorbelastung der Luft durch Immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr
Klima	Innerstädtische Lage: kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet und keine Kaltluftabflussbahnen vorhanden.	Hinsichtlich Kaltluftversorgung: geringe Bedeutung für das Gesamtklima der Stadt und der unmittelbaren Umgebung
Landschaftsbild und Erholung	Die Bahnanlagen und stark befahrenen Straßen der unmittelbaren Umgebung prägen das Gebiet Wenige Kleingärten entlang der Bahnhofstraße	Geringe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung, Kleingärten entfallen
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Lärm/Immissionen Straßenlärm und Schienenlärm durch Bahntrasse, Silberburg und Bahnhofstraße. Erschütterungen und elektromagnetische Immissionen: Vorbelastung durch Schienenverkehr.	Lärm/Immissionen: Vorbelastung durch stark befahrene der Umgebung sowie Bahnverkehr Erschütterungen und elektromagnetische Einwirkungen: Bereits Vorbelastung durch Bahnbetrieb
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale innerhalb des Gebiets bekannt; das Gebäude ist von geringer Bedeutung	Keine Bedeutung.

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt nur eine grobe Abschätzung; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes. Eine genauere Abschätzung wird im Bebauungsplanverfahren erarbeitet, eine Abstimmung mit den Behörden zur Festlegung der erforderlichen Untersuchungen für die Umweltbelange hat stattgefunden.

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	**x**		Ein Teil der begrünten Böschung sowie ein Teil der Bäume wird durch die Bebauung als Lebensraum entfallen; ein Ausgleich wird erforderlich; die Artenschutzaspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ge-

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich/ gering	Bemerkung
			nauer untersucht, nach jetzigem Kenntnisstand werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG erfüllt.
Boden	**x**		Zum Teil unversiegelter Bereich wird bebaut
Wasser		**x**	Bereits überwiegend versiegelte Fläche
Luft		**x**	Hohe Vorbelastung, jedoch voraussichtlich keine relevante Zusatzbelastung durch das Heizwerk zu erwarten
Klima		**x**	Kein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet
Landschaftsbild und Erholung		**x**	Bahngelände, daher sehr geringe Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		**x**	Bereits starke Vorbelastung (Lärm, Erschütterungen etc.), voraussichtlich kaum Verschlechterung durch Umsetzung der Planung zu erwarten
Kultur- und Sachgüter		**x**	Kein Kulturdenkmal; das vorhandene Gebäude ist von geringer Bedeutung

5. Vermeidungs- Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist erforderlich, für den Eingriff sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Für die zu erwartenden Eingriffe ist eine Regelung erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

5.2 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt, Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt und dargestellt.

5.3. Artenschutz

Die Regelungen zum Artenschutz des § 44 BNatSchG sind zu beachten. Die Artenschutzaspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausführlicher betrachtet, nach jetzigem Kenntnisstand stehen keine Verbotstatbestände des §44 BNatSchG entgegen. Sollten sich im weiteren Verfahren Hinweise auf mögliche Verbotstatbestände ergeben, wird dies auf Bebauungsplanebene abgearbeitet.

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

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Ohne die bauliche Entwicklung würde der Planbereich weiterhin wie aktuell genutzt werden. Die Bestandsbewertung gibt daher die Bewertung der Nullvariante wieder.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose fasst an dieser Stelle die absehbaren Umweltwirkungen auf die erheblich betroffenen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Boden zusammen Eine Prognose für die übrigen Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Schutzgut	**Kurze Beschreibung**	**Kurze Bewertung**
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Durch die Inanspruchnahme eines Teils der Böschung und das Wegfallen von Bäumen entfällt zunächst Lebensraum vor allem für wirbellose Tiere und Vögel, der durch Nachpflanzungen von heimischen Laubbäumen und Sträuchern im Lauf der Zeit wieder entsteht.	Zunächst erfolgt zwar eine Verschlechterung durch den Wegfall von Lebensraum, dies wird aber durch die Pflanzungen nach und nach ausgeglichen, Vögel können zudem auf Strukturen der Umgebung ausweichen. Über ggf. notwendige Artenschutzmaßnahmen wird auf Bebauungsplanebene entschieden.
Boden	Die versiegelte Fläche dehnt sich an einigen Bereichen stärker als bisher in die Böschung aus, der größte Teil der Böschung und damit der Bodenfunktionen bleibt jedoch erhalten. Im Bebauungsplanverfahren werden Regelungen zur Dachbegrünung des Heizwerks getroffen.	Zwar wird im Böschungsbereich zusätzlich versiegelt, der Anteil ist jedoch relativ gering, die Dachbegrünung wirkt positiv.
Wasser	Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung reduziert.	Neupflanzungen und Dachbegrünung mindern die negativen Auswirkungen der Bebauung und Versiegelung auf die Grundwasserneubildung.
Luft	Durch die zusätzliche Bebauung entstehen zusätzlich Immissionen durch Betrieb und Verkehr.	Es handelt sich um eine zusätzlich Bebauung in relativ geringem Umfang. Daher ist voraussichtlich keine relevante Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.
Klima	Veränderung des Kleinklimas durch die zusätzliche Versiegelung und Bebauung.	Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das Klima des Geltungsbereichs und auf das gesamtstädtische Klima zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	Durch Neubebauung keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes.	Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung zu erwarten. Die Schornsteinhöhe wird die umgebende Bebauung nicht überragen.
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	Bereits starke Vorbelastung (Lärm, Erschütterungen etc.).	Voraussichtlich kaum Verschlechterung durch Umsetzung der Planung zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine Kulturdenkmale oder archäologischen Denkmale innerhalb des Gebiets bekannt.	Keine Bedeutung.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten (Umweltaspekte)

Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, den der Gemeinderat am 15.12.2016 gefasst hat, erfolgte eine Standortprüfung, die neben dem Standort Ecke Bahnhof-Silberburgstraße auch weitere Standorte im Stadtgebiet untersucht und verglichen hat, so am Klinikum Steinenberg, in der Umgebung des Freibads im Süden der Stadt oder am Schulzentrum in der Oststadt. Die im Rahmen der Standortfindung untersuchten anderen Standorte stellten sich unter Umweltgesichtspunkten aus folgenden Gründen als nachteiliger heraus:
Der geprüfte Standort in der Umgebung des Freibads im Süden der Stadt ist bisher unversiegelt, dort wäre erstmalig eine Versiegelung erfolgt. An diesem, wie auch an den untersuchten Standorten am Klinikum Steinenberg sowie am Schulzentrum in der Oststadt, hätte jedoch nur ein Heizwerk mit einer geringeren Leistung, nämlich mit nur etwa der Hälfte der Leistung des am jetzigen Standort geplanten Heizwerks, realisiert werden können. Ein drittes Heizwerk an einem zusätzlichen Standort wäre nötig geworden, um den prognostizierten Bedarf decken zu können. Dies hätte voraussichtlich weitere Eingriffe, z.B. durch Versiegelungen und durch zusätzliche Leitungstrassen, nach sich gezogen.
Der nunmehr weiterverfolgte, vorliegende Standort weist neben einer hohen Versiegelung auch durch die umgebenden Straßen und die Bahntrasse eine hohe Vorbelastung unter Umweltgesichtspunkten auf. Daher ist dieser Standort auch aus Umweltsicht den anderen Standorten vorzuziehen.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für den vorliegenden Umweltbericht liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	• Regionalplan Neckar-Alb (2015) • Flächennutzungsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen–Tübingen 1998 • Landschaftsplan Nachbarschaftsverband Reutlingen–Tübingen: 1997 · Historische Erhebung altlastenrelevanter Flurstücke (HISTE) · Flechtenkartierung Reutlingen, 2010 · Freiräume in Stadtlandschaften Reutlingen-Tübingen 1981 · Ingenieurgeologische Karte von Baden-Württemberg: Der Baugrund von Reutlingen, LGRB 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	· Grünordnungsplanung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, integrierter Vorprüfung gem. UVPG und spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung (Pustal 2016, erstellt für das Bebauungsplanverfahren) · Weitere Gutachten werden für das Bebauungsplanverfahren erstellt.
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden.
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Relevante weitere Informationen werden im Bebauungsplanverfahren ergänzt.

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

Maßnahmen zur Überwachung werden im Bebauungsplan festgelegt.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Stadt Reutlingen plant die Ausweisung einer Sonderbaufläche, um die Errichtung eines Heizwerks mit bis zu 35 MW Feuerungswärmeleistung zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von knapp 0,4 ha.

Da im Flächennutzungsplan der Geltungsbereich noch als Fläche für Bahnanlagen dargestellt ist, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Beim Geltungsbereich handelt sich um eine ehemalige von der Bahn als Lokschuppen und Bahnbetriebshof mit Wartungs- und Versorgungseinrichtungen genutzte Fläche. Im Nordwesten und Westen befinden sich Gleisanlagen der DB und im Südwesten eine Park&Ride-Anlage. Das Gelände ist gegenüber den umgebenden Straßen deutlich abgesenkt. Die Böschungen sind in weiten Teilen dicht mit Gehölzen bewachsen, die Lebensraum vor allem für Vögel bieten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen; bei der Umsetzung der Planung sind vor allem die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope betroffen. Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch entsprechende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, die im Bebauungsplanverfahren konkretisiert und festgesetzt werden.

Die Regelungen zum Artenschutz des § 44 BNatSchG sind zu beachten, dies erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

gez.

Dvorak