

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Rie		<b>21/077/01</b>		26.05.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	10.06.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	22.06.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan 'Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße', Gemarkung/Flur Reutlingen - Aufstellungsbeschluss, - frühzeitige Beteiligung				
<b>Bezugsdrucksache</b>				

### Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Kurzfassung

Um den Erhalt der inzwischen überdimensionierten denkmalgeschützten Christuskirche in der Tübinger Vorstadt zu sichern, plant die Evangelische Landeskirche in Württemberg den Standort in ein Diakonisches Zentrum zu entwickeln. Geplant ist ein vielfältiges Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung. Das benötigte Raumprogramm erfordert den Bau von Gebäuden im Kirchgarten, was zu einem teilweisen Verlust des Baumbestands führt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB für den betroffenen Bereich eingeleitet. Anhand verschiedener Varianten wird untersucht, wie der Eingriff in den Baumbestand, das benötigte Raumprogramm der Kirche und der Städtebau am besten vereint werden können.

## **Begründung**

### **1. Sachverhalt**

Die denkmalgeschützte „Christuskirche“ in der Tübinger Vorstadt hat Sanierungsbedarf und ist für die geschrumpfte Kirchengemeinde überdimensioniert. Um den Erhalt des Kulturdenkmals zu sichern, plant die Evangelische Landeskirche in Württemberg den Standort „Christuskirche“ in Reutlingen zu einem Diakonischen Zentrum zu entwickeln, mit einem vielfältigen Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens ist ca. 9.230 m<sup>2</sup> groß. Der geltende Bebauungsplan „Lageplan Änderung in dem Gebiet zwischen Tübinger-/Bantlin-/Benz-/Fizion-/ Gminder- u. Steinstr.“ 14.11.1940 setzt eine Grünfläche fest. Aus diesem Grund ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt.

Das „Integrierte Straßen-, Grün- und Freiflächenkonzept Tübinger Vorstadt“ (Rahmenplan der Sozialen Stadt aus dem Jahr 2008) sieht den Erhalt des Kirchparks als Quartierstreiff vor.

### **2. Planungskonzeption**

#### Nutzungskonzept (vgl. Anlage 2)

Die Kirchengemeinde hat mit dem Projekt zum Ziel, die Quartiersentwicklungsprozesse in der Tübinger Vorstadt anzustoßen. Von Anfang an wird das Projekt durch ein integriertes Quartiersmanagement begleitet, das zur Organisation des Zusammenlebens und zur Verzahnung mit dem umgebenden Quartier beiträgt.

Im Einzelnen werden mit dem Projekt folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von sozialem Wohnraum
- Förderung des sozialen Miteinanders im Christuskirchenensemble und im Quartier
- Weiterentwicklung und Nutzungsintensivierung eines denkmalgeschützten Kirchengebäudes
- Bündelung der diakonischen Angebote, Miteinander von Wohnen und Arbeiten
- Ökologisch nachhaltiges Bauen und Wohnen

Der Standort „Christuskirche“ in Reutlingen soll nun zu einem Diakonischen Zentrum entwickelt werden mit einem vielfältigen Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung. Vorgesehen sind etwa 25 Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen - unter anderem für zwei Wohngruppen der Bruderhaus-Diakonie - sowie Räume für den Diakonieverband, die Diakoniestation und die örtliche Kirchengemeinde, eingebettet in eine Kultur- und Tagungskirche mit einem Café als zentralem Begegnungsort.

Das Wohnen umfasst inklusives Wohnen, sozialgebundenes Wohnen, Mitarbeiterwohnen, aber auch freies Wohnen, um eine ausgewogene soziale Mischung zu erreichen und auch Bevölkerungsgruppen anzusprechen, die durch persönliches und ehrenamtliches Engagement zur Stabilität des nachbarschaftlichen Wohnprojektes und zur Quartiersarbeit beitragen können.

### Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich liegen drei Wohngebäude und die Christuskirche, die bereits ansatzweise einen Baublock formen. Diese städtebauliche Struktur wird durch die Neubauten ausgeformt. Die „grüne Achse“ von der Echaz bis zur Schulwiese bleibt bestehen.

Die Schulwiese wird von der Schule weiterhin benötigt, bleibt als wertvolle Grün- und Freiraumfläche erhalten und wird ggf. aufgewertet. Eine Bebauung der Freifläche wurde überprüft und negativ bewertet. Lediglich im westlichen Bereich der Schulwiese sind Arrondierungen und ggf. eine Verkürzung der Laufbahn vorstellbar.

Der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss ist großzügig bemessen, da die verschiedenen Varianten einen unterschiedlich großen Flächenbedarf haben. Für den Auslegungsbeschluss werden die Vor- und Nachteile der Varianten ermittelt sowie abgewogen und der Geltungsbereich auf das notwendige Maß begrenzt. Hierfür sind insbesondere folgende Belange bedeutend: Bäume, Ortsbild, Freiflächen, Nachverdichtung / Innenentwicklung, (sozialer) Wohnraum, Kulturdenkmal, Klimaschutz, Anforderungen der Nutzer und soziale Treffpunkte.

### *Bäume*

Die beiden Naturdenkmale (Platanen) bleiben erhalten und bilden das Zentrum des neuen „Kirchhofs“. Mit der Realisierung der Baumaßnahmen müssen mehrere Bäume gefällt werden. Der Verlust soll durch eine Dach-/Fassadenbegrünung und Neupflanzung von Bäumen kompensiert werden.

Die Qualität, Wertigkeit und Lebenserwartung der Bäume wurde bereits untersucht, um zu bestimmen, welche erhaltenswert sind (Anlage 3 und Anlage 4). Die geänderten Rahmenbedingungen durch den Klimawandel sowie die Vorgaben aus dem Natur- und Artenschutz werden dabei berücksichtigt.

Im Anhang sind vier verschiedene Varianten dargestellt, anhand derer untersucht wird, wie der Eingriff in den Baumbestand, das benötigte Raumprogramm der Kirche und der Städtebau am besten vereint werden können. Je nach Variante gehen ca. 8 bis 14 erhaltenswerte Bäume verloren. In der Anlage 5 sind Varianten mit dem Baumbestand dargestellt, wobei hier noch ein weiterer Abstand von ca. 1 m zwischen den Neubauten und dem roten Kreisen fehlen.

### *Kulturdenkmal*

Die Christuskirche ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg aus dem Jahr 1935. Die Kirche ist ein prägender Sonderbau in der Tübinger Vorstadt. Weitere Details zur Kirche sind in Anlage 6 enthalten.

### *Lärmschutz*

Mit der geplanten Bebauung rückt die Wohnnutzung näher an den Spielplatz / Sportplatz und somit näher an die Lärmquelle. Im rechtlichen Sinne ist Lärm vom Spielplatz / Schulsportplatz keine Lärmquelle, sodass keine rechtliche Notwendigkeit für spezielle Lärmschutzmaßnahmen besteht. Dennoch sollen im Sinne der zusätzlichen Konfliktminderung Maßnahmen getroffen werden, die über das rechtlich erforderliche Maß hinausgehen, dazu gehören die Grundrissgestaltung (Aufenthaltsräume möglichst nach Westen) oder schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, falls Aufenthaltsräume im Einzelfall nach Osten orientiert sind.

Es ist zu ergänzen, dass von der bestehenden Wohnbebauung keine Lärmprobleme bekannt sind.

### *Altlasten*

Teile des Geltungsbereichs liegen auf einer ehemaligen Müllhalde. Entsprechende Untersuchungen wurden bereits veranlasst.

### *Parkierung*

Aufgrund der Altlasten und zum Schutz der Wurzeln soll auf eine Tiefgarage verzichtet werden. Auch sollen die oberirdischen Stellplätze auf ein Minimum reduziert werden, um eine weitere Inanspruchnahme der Freifläche zu verhindern. Dafür wird gemäß dem Beschluss der Wohnbauflächenoffensive der Stellplatzschlüssel anhand der Kriterien reduziert. Die in den Varianten dargestellten Stellplätze sind Vorschläge der Kirche.

### **3. Verfahren**

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung dieses Projekts zu schaffen, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes notwendig. Das städtebauliche Konzept entwickeln das Amt für Stadtentwicklung gemeinsam mit der Kirche.

Als erster Verfahrensschritt findet auf Grundlage vorliegender Pläne die frühzeitige Beteiligung der Bürger und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange statt. Am 21.7.2021 ist eine Bürgerveranstaltung geplant, um die Bewohner der Tübinger Vorstadt mit einzubeziehen.

Parallel dazu wird mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag vereinbart, in dem z. B. Aussagen zur Kostenübertragung, Gestaltung und Nutzung gemacht werden.

Der nächste Verfahrensschritt sieht die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit detaillierten Festsetzungen vor. Bis zu diesem Verfahrensschritt wird ein Altlastengutachten erarbeitet, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und die Kampfmittelbelastung untersucht.

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Somit ist kein formelles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich.

gez.

Dvorak

### **Anlagen**

1. Bebauungsplan vom 08.04.2021
2. Diakonisches Zentrum Christuskirche – Kurzexposee vom 06.04.2021
3. Baumbewertung vom 19.03.2021
4. Baumbewertung Plan vom 19.03.2021
5. Varianten mit dem Baumbestand vom 22.04.2021
6. Denkmaleigenschaft der Christuskirche