



Begründung zum Bebauungsplan „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“ 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 (städtebauliche Aspekte)
9. Gutachten

I. Planungsbericht

1. Anlass und Zweck der Planung

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 Gesamtkirchengemeinde Reutlingen den Standort „Christuskirche“ in Reutlingen zu einem Diakonisches Zentrum zu entwickeln, mit einem vielfältigen Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung.

In einem gemeinsamen Planungsprozess zwischen Stadtverwaltung und der evangelischen Landeskirche wurden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des „Diakonischen Zentrums Christuskirche“ erarbeitet. Um die Entwicklung wirtschaftlich darstellen zu können, sind Neubauten auf dem Gelände notwendig. Gemäß dem „Integrierten Straßen-, Grün- und Freiflächenkonzept Tübinger Vorstadt“ (Rahmenplan der Sozialen Stadt aus dem Jahr 2008) bleibt aber der Kirchipark als öffentliche Fläche erhalten. Im Gegenzug kann ein Teil der Sportplatzfläche der Hermann-Kurz-Schule von der evangelischen Landeskirche bebaut werden. Der Flächentausch wird im städtebaulichen Vertrag

geregelt. Das Plangebiet umfasst deshalb nicht nur das Kirchgrundstück (Flst. 3776) sondern auch Teile des Sportplatzes der Hermann-Kurz-Schule (Flst.3780). Die beiden bestehenden Wohnhäuser (Flst. 3777/1, 3777/2, 3777/3), östlich des Kirchgartens, stehen in direktem städtebaulichen Zusammenhang und werden deshalb auch Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Baulinienplans vom 14.11.1940. Es wird teilweise als überbaubare Fläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich gilt die Ortsbausatzung von 1957/1964 mit der Baustaffel 2 (gemischtes Gebiet). Zur Umsetzung des genannten Vorhabens ist eine Bebauungsplanänderung notwendig.

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Tübinger Vorstadt und ist umgeben von der Benzstraße, Lohmühlenstraße und Gminderstraße. Es umfasst das Flst. Nr. 3776, 3777/1, 3777/2, 3777/3 und Teile des Flst. Nr. 3780.

Das Flurstück 3780 ist Bestandteil des Schulsportplatzes der östlich gelegenen Hermann-Kurz-Schule. Im Süden und Westen besteht überwiegend Wohnbebauung. Im Norden grenzt das Stoll-Areal als Industrie-bzw. Gewerbegebiet an.



3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Auf dem Flurstück 3776 befindet sich die denkmalgeschützte Christuskirche sowie das Pfarrhaus. Südlich der Christuskirche schließt der Kirchgarten an. Östlich der Kirche liegt das Flurstück 3780 das ein Teil der Sportanlage der Hermann-Kurz-Schule ist. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Teile der Laufbahn und zwei Trampoline. Auf den Flurstücken 3777/1, 3777/2 befinden sich bestehende Wohnhäuser, das Flurstück 3777/3 dient als privater Erschließung.

3.2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Baulinienplans vom 14.11.1940. Es wird teilweise als überbaubare Fläche und teilweise als Grünfläche ausgewiesen. Zusätzlich gilt die Ortsbausatzung von 1957/1964 mit der Baustaffel 2 (gemischtes Gebiet).

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ dargestellt.
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erfolgen. Für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind folgende Voraussetzungen erforderlich:

- Bebauungsplan für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² bzw. 2 ha.
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Nautra-2000) vorhanden.
- Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bestehend

Alle genannten Voraussetzungen werden erfüllt.

3.4. Denkmalschutz

Die Christuskirche ist ein prägender Sonderbau in der Tübinger Vorstadt, sie ist Kulturdenkmal und steht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg unter Denkmalschutz.

Das Wettbewerbsverfahren wurde auch durchgeführt, um eine denkmalverträgliche Lösung zu finden. Der Siegerentwurf zeigt einen Weg auf, die Nutzungsanreicherung unter Wertschätzung des denkmalgeschützten Bestandes verträglich unterzubringen.

4. Planungskonzeption

4.1 Nutzungskonzept

Der Standort „Christuskirche“ in Reutlingen soll zu einem Diakonischen Zentrum entwickelt werden mit einem vielfältigen Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung. Vorgesehen sind 20 Wohneinheiten plus 2 Wohngemeinschaften (Cluster-Wohnungen) mit insgesamt 8 Untereinheiten. Mit einem Mix an Wohnungsgrößen von 1-Zimmer-Appartments über Wohnungen für Familien bis hin zu Wohnungen für Wohngemeinschaften für z.B. Senioren oder Azubi-Wohnen. Hauptnutzer der Kirche wird der Diakonieverband, außerdem entstehen Räume für die Diakoniestation, die örtliche Kirchengemeinde sowie Wohnräume für die Bruderhaus Diakonie.

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.

Die Kirchengemeinde hat das Ziel, mit ihren Angeboten auch ins Quartier hineinzuwirken und einen positiven Impuls zu setzen. 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

4.2 Städtebauliches Konzept

Zur Lösung der sehr komplexen Aufgabenstellung wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Durch Einbauten und Ergänzungsbauten – und in verträglichem Maße auch Umbauten – sollte eine gute städtebauliche, freiräumliche und hochbauliche Lösung zur Erreichung der genannten Ziele gefunden werden.

Der Siegerentwurf stellt einen überzeugenden Beitrag dar. Er zeigt, dass es sehr gut möglich ist, historische, städtebaulich bedeutsame Kirchenstandorte durch Nutzungsanreicherungen aufzuwerten, sie ökonomisch tragfähig zu halten und unter Wertschätzung des denkmalgeschützten Bestands als wertvolle Kristallisationspunkte der Stadtgesellschaft zu erhalten und zukunftsfähig zu gestalten.

Das Kirchengebäude bleibt in seiner bisherigen Form erhalten. Östlich der Kirche werden drei beinahe quadratische Baukörper in Holzbauweise entstehen, die sich sehr selbstverständlich, auch in Bezug auf die gewählte Geschossigkeit logisch in die komplexe städtebauliche Situation einfügen. Der mittlere Baukörper nimmt wohlthuend Bezug auf die Breite des Kirchenschiffs. Es entsteht ein ruhiges, städtebaulich selbstverständliches Bild. Die drei Neubauten und der historische Kirchenbau bilden einen Hof aus, der große räumliche und soziale Qualitäten entfaltet. Das Zusammenwirken von Neubauten und Kirchengebäude ist gut gegeben, auch hinsichtlich der gewählten Materialitäten.

Die Anmutung ist überzeugend und respektvoll in Bezug auf das Denkmal. Die Abstände der Kuben untereinander ist sehr gut gelungen, die Dreigliedrigkeit schafft spannungsvolle Blickbezüge und nimmt einen sehr gelungenen Dialog mit der Umgebung auf.

Die Durchwegung des Baugrundstücks von Süd nach Nord mit weiterer Anbindung nach Norden soll entsprechend für die Öffentlichkeit erhalten bleiben. Die Durchwegung von Osten nach Westen wird über ein Gehrecht rechtlich gesichert. Eine Umsetzung dieser Durchwegung ist zunächst nicht vorgesehen.

Der südliche Kirchgarten wird künftig öffentliche Grünfläche. Die Naturdenkmäler (Platanen) und die erhaltenswerten Bäume bleiben in diesem Bereich selbstverständlich stehen. Für die Umsetzung der Neubauten wird es allerdings notwendig sein, bestehende Bäume im Osten zu roden. Ausgleichspflanzungen sollen in unmittelbarer Nähe gepflanzt werden.

Die Grundrisse sind so konzipiert, dass möglichst wenig Störung bezüglich des benachbarten Sportplatzes und dessen intensiver Bespielung zu erwarten ist.

Es wird außerdem großer Wert auf Nachhaltigkeit gelegt, so werden die Neubauten in Holzbauweise erstellt und sollen begrünte Flachdächer mit Solaranlagen erhalten. Zudem wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, durch das die Stellplatzanzahl für die neue Nutzung deutlich reduziert werden konnte. Die Parkplatzlösung im Nordosten ist städtebaulich und funktional, sowohl in Bezug auf den die PKW-Stellplätze als auch in Bezug auf die geschützten Fahrradabstellplätze.

Für die bestehenden Wohnhäuser im Süden des Plangebietes werden städtebaulich bestands-erhaltende Festsetzungen getroffen, die ebenso Erweiterungsmöglichkeiten bieten. So werden im Vergleich zum Bestand höherer Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, außerdem werden bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht.

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

Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet (SO): „Diakonisches Zentrum Christuskirche mit Wohnen“

Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen, die sich von den übrigen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Für die besondere städtebauliche Situation ist es deshalb erforderlich, ein Baugebiet mit eigenem Charakter zu entwickeln. Die Festsetzungen über die Art der zulässigen Nutzungen gewährleisten eine langfristige geordnete städtebauliche Entwicklung.

Ziel ist es, die denkmalgeschützte Kirche in ihrer Form langfristig zu erhalten. Aufgrund der schrumpfenden Kirchengemeinde muss der Kirche deshalb eine neue Nutzung zugeführt werden. Der Standort „Christuskirche“ in Reutlingen soll zu einem Diakonischen Zentrum entwickelt werden mit einem vielfältigen Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Lebensberatung, Kultur und Begegnung. Die Beratungsangebote des Diakonieverbands (bisher verteilt auf vier Standorte) sollen an und innerhalb der Christuskirche gebündelt werden, eingebettet in eine Kultur- und Tagungskirche mit einem „Multi-Café“ als zentralem Begegnungsort. Zudem sollen Räume für die Diakoniestation und die örtliche Kirchengemeinde entstehen. In den Neubauten werden etwa 18 Wohnungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen geschaffen. Das Wohnen umfasst inklusives Wohnen, sozialgebundenes Wohnen, Mitarbeiterwohnen, aber auch freies Wohnen.

Es handelt sich um einen sozialen Träger, der das Projekt gesamthaft umsetzt und verwaltet. Eine spätere Trennung zwischen Kirchenbau und neuen „rentablen“ Wohnungen ist damit ausgeschlossen.

Eine weitere Besonderheit wird sein, dass der Diakonieverband als Hauptmieter für das Diakonische Zentrum auftritt. Für die Organisation, wie z.B. Vermietung, Veranstaltungen und Informationen, wird eine Hausleitung eingesetzt. Die Mietwohnungen werden zu mindestens 50 % sozialgebunden sein, die langfristig mit dem Sondergebiet gesichert werden. Hier werden Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, z.B. ältere Menschen oder Menschen mit Behinderung, einziehen. Außerdem werden flexible Clusterwohnungen entstehen, die z.B. sowohl als „Senioren-WG“ oder „Azubi-WG“ genutzt werden können. Das besagte Café soll nicht öffentlich sein und in erster Linie für Veranstaltungen innerhalb des Diakonischen Zentrums zur Verfügung stehen. Der Kirchenraum wird für Einzelveranstaltungen nutzbar sein. Wohingegen der Diakonieverband die neu entstehenden Räume in der Kirche für die tägliche Beratung nutzen wird.

Wohngebiet (WA):

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude. Aufgrund des bestehenden umliegenden Gebietscharakters sind ebenfalls Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die dem Gebiet dienenden nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltung, die ebenfalls mit den Zweckbestimmungen eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind. Mit den Festsetzungen soll eine wohnortnahe Versorgung ermöglicht werden, in der auch zeitgemäße, nicht störende, gewerbliche und handwerkliche Nutzungen in Wohnhäusern mit wenig Besucherverkehr zugelassen werden können.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund des bestehenden und angestrebten Gebietscharakters ausgeschlossen. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss auch verhindert werden, dass durch diese verkehrsinduzierenden Nutzungen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung sowie der Umweltbelange hervorgerufen werden.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässigen Trauf- First- und Gebäudehöhe festgesetzt. Aus demselben Grund wird außerdem die Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Insgesamt wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine städtebauliche Ordnung hergestellt. Es wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäudekörper in Größe, Geschossigkeit und Höhen in die bestehenden Strukturen einfügen und auch einen würdigen Abstand zur Kirche einhalten.

Die Kirche erhält aufgrund ihres Sonderbaus keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Änderungen müssen ohnehin mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden.

Aufgrund der Altlastenproblematik und dem Risiko von Starkregenereignissen werden Kellergeschosse bei den Neubauten im Sondergebiet ausgeschlossen.

Bauweise:

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies ermöglicht eine angemessene Durchgrünung und eröffnet Blickbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch, zudem können so Innenhöfe mit Freiraumqualitäten entstehen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster dienen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und begrenzen die Versiegelung. Sie bilden den städtebaulichen Entwurfsgedanken ab und lassen noch Spielraum für die konkrete Umsetzung des Entwurfsgedankens. Im Wohngebiet wurden die Baugrenzen in Anlehnung an den bisherigen Baulinienplan eingetragen. Allerdings werden die Baugrenzen nach Westen und Osten vergrößert, um langfristig Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten.

Die Kirche erhält ebenfalls ein Baufenster, das relativ eng gefasst ist. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen für bestehende Überdachungen und Vorbauten werden über die LBO ermöglicht. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden im Nordosten des Sondergebietes Flächen für die Stellplätze ausgewiesen. Zudem wird die Größe von Nebenanlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, grundstücksbezogen begrenzt.

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

Verkehr:

Das Baugrundstück liegt in fußläufiger Entfernung zum Hauptbahnhof und wird zudem künftig gut über die Stadtbahnhaltestellen Reutlingen-West und Bösmannsacker erschlossen. Derzeit besteht auch ein Anschluss an die Bushaltestelle in der Tübinger Straße (ca. 400 m) und zur Bushaltestelle an der Emil-Adolf-Straße (ca. 300 m). An diesen Haltestellen verkehren mindestens 6 Stadtbuslinien.

Aufgrund der zentralen Lage und in Verantwortung vor den Mitmenschen und künftigen Generationen strebt die Evangelische Gesamtkirchengemeinde Reutlingen eine nachhaltige Mobilität an, bei der sich die Umweltbelastung durch den Verkehr nicht erhöhen soll. Dies soll erreicht werden durch die Reduzierung des CO₂-Ausstosses und anderer Schadstoffe pro gefahrenem Kilometer, die Reduzierung von Lärm durch weniger PKW und eine effiziente Nutzung von Flächen für Mobilitätsbedarf

Alternative Mobilitätsformen sollen sich etablieren. Sie stehen unterschiedlichen Nutzergruppen zur Verfügung und verbessern gesellschaftliche Teilhabe. Die Maßnahmen zur Mobilität sind ausführlich in dem Mobilitätskonzept im Anhang dargestellt.

Parkierung:

Sondergebiet:

Die LBO (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO) ermächtigt Städte und Gemeinden die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen und nicht Wohnnutzungen einzuschränken, soweit Gründe des Verkehrs, städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen. Dies bedeutet nicht, dass für das gesamte Gemeindegebiet/Stadtgebiet gleichermaßen pauschale, einheitliche Regelungen getroffen werden können. Die Anwendung bedarf immer einer gebietsbezogenen Einzelfallprüfung.

Im Falle des Diakonischen Zentrums Christuskirche wird die Einschränkung der Stellplatzverpflichtung folgendermaßen begründet:

- Besondere Wohnformen, inklusives Wohnen, sozialer Wohnungsbau, Cluster-Wohnungen sprechen eine bestimmte Nutzergruppe an.
- Bestehende Altlasten auf dem Gelände erschweren die Umsetzung einer Tiefgarage.
- Bestehende und künftige ÖPNV-Angebote sowie die Nähe zur Innenstadt.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutz des Baumbestandes und Schutz des Mikroklimas.
- Nahegelegenes öffentliches Parkhaus.
- Umsetzung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept (Carsharing, Bike-Sharing, Reparaturwerkstatt, Jobticket, Mieterticket, Verzichtserklärung Autobesitz künftiger Mieter)

Innerhalb des Mobilitätskonzeptes wurde unter anderem die notwendige Anzahl der Stellplätze ermittelt. Unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung (1996) und dem Maßnahmenpaket zur Wohnraumoffensive 2025 sollten rein formal für die Wohnnutzung 14 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Unter Berücksichtigung der LBO BW und der VWV Stellplätze BW wurde für Nicht-Wohnnutzungen ein Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen ermittelt.

Innerhalb des Mobilitätskonzeptes werden Maßnahmenfelder für die Umsetzung einer nachhaltigen Mobilität vorgeschlagen. Die Maßnahmen dienen dazu, der Bewohnerschaft, den Besuchenden und Gästen ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu ermöglichen - ohne dass der Besitz eines eigenen Autos erforderlich ist. Die Bandbreite der Maßnahmen ist vielfältig und betrifft jeden Bereich der Mobilität.

Stellplätze Wohnen:

Das Wohnangebot, das im Diakonischen Zentrum geschaffen wird, soll einem bestimmten Klientel / einer bestimmten Nutzungsgruppe bereitgestellt werden, das in der Regel keinen eigenen Pkw besitzt und folglich keinen Pkw-Stellplatz benötigt. Demnach werden für die Wohneinheiten grundsätzlich keine Stellplätze hergestellt bzw. zur Verfügung gestellt werden. Die Regelung der „Autofreiheit“ wird über eine Verzichtserklärung der Bewohnerschaft geregelt werden. Eine entsprechende Klausel befindet sich hierzu auch im städtebaulichen Vertrag.

Stellplätze Nicht-Wohnnutzung:

Die Kenntnis empirischer Daten zum Mobilitätsverhalten von Beschäftigten und (regelmäßigen) Besuchenden (Modal Split, Zeitpunkt des Aufkommens, Pkw-Besatz) ermöglicht die Reduzierung des Bedarfs auf 11 Kfz-Stellplätzen. Der tatsächliche Bedarf liegt damit rund 15 % unter dem formalen Bedarf (-2 Stellplätze). Sowohl die Kenntnis über das tatsächliche Mobilitätsverhalten der Nutzungsgruppen, als

auch das erweiterte Angebot an Mobilitätsoptionen durch das Mobilitätskonzept rechtfertigen die reduzierte Anzahl an Stellplätzen für Nicht-Wohnen.

Benötigte Stellplätze und Stellplatzkonzept:

Für das Diakonische Zentrum werden folglich 11 Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen und 2 Stellplätze für Carsharing benötigt (insgesamt 13 Stellplätze). 7 Stellplätze werden auf dem eigenen Gelände hergestellt. 6 weitere Stellplätze werden im Neubau des Parkhauses in der Bantlinstraße angemietet. Für den Fall, dass die Stellplatzkooperation im neuen Parkhaus endet, müssten diese 6 Stellplätze dann zusätzlich auf dem Grundstück der Kirche hergestellt werden. Hierzu werden Vorbehaltsflächen auf dem Grundstück definiert, die über eine Baulast auf dem Grundstück gesichert werden und bei Bedarf umgesetzt werden müssen. Zur Überwachung des funktionierenden Parkkonzeptes wird eine entsprechende Klausel zur jährlichen Berichterstattung an die Stadt Reutlingen im städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Durch die Umsetzung der angegebenen Maßnahmen kann laut Mobilitätskonzept der Stellplatzbedarf reduziert und gleichzeitig eine funktionierende Mobilität erreicht werden. Nach § 74 Abs. 2 LBO wird somit die Stellplatzanzahl im Bebauungsplan auf max. 13 Stellplätze reduziert. So kann der regelmäßige Bedarf für den täglichen Betrieb des Diakonischen Zentrums gedeckt werden. Dieses Vorgehen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Für unregelmäßige Nutzungen bzw. Events in der Kirche gibt es einen Bedarf von ca. 50 Stellplätzen. Diese können mit dem Festplatz Bösmannsacker oder den umliegenden Parkhäusern abgedeckt werden.

Die Zahl der Fahrradstellplätze wird auf Grundlage des Mobilitätskonzepts auf mindestens 87 festgesetzt. Gemäß dem Mobilitätskonzept benötigt die Wohnnutzung 61 Fahrradstellplätze, die Diakonie 26 und die Kirche 24. Da die kirchliche und diakonische Nutzung nur in wenigen Ausnahmefällen parallel stattfinden, können die Fahrradstellplätze doppelt belegt werden. Im Ergebnis müssen mindestens 61 Fahrradstellplätze für das Wohnen sowie 26 für die Diakonie und Kirche hergestellt werden.

Zufahrtsbereiche:

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden im Nordosten des Sondergebietes die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück auf zwei Teilbereiche beschränkt. Es beinhaltet den Bereich der PKW-Stellplätze und den Bereich zwischen Kirche und Neubau, für Anlieferverkehr.

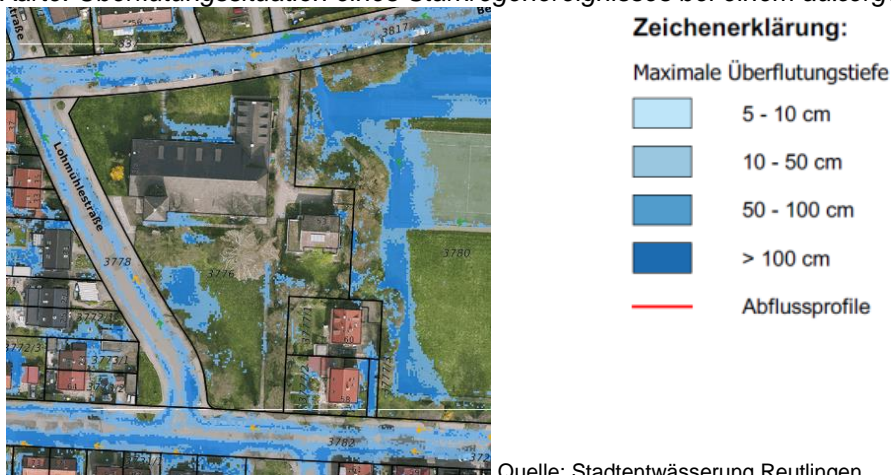
Gehrecht:

Um die Durchwegung des Gebietes auch für die Öffentlichkeit langfristig zu sichern, werden Gehrechte in Nord-Süd und Ost-West Richtung festgesetzt. Eine direkte Umsetzung der Durchwegung von Ost nach West ist vorerst nicht geplant.

Entwässerung:

Grundsätzlich kann die Entwässerung des Plangebiets über die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen. Innerhalb des Plangebiets soll unbelastetes Niederschlagswasser möglichst dezentral bewirtschaftet und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. In die öffentliche Mischwasser-Kanalisation kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt eingeleitet werden. Ein Anschluss von Drainagen an öffentliche Mischwasser-Kanäle ist nicht zulässig. Im Südwestlichen Teil des Plangebiets, zwischen Gminderstraße und Lohmühlestraße, verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal durch das Flurstück 3776. Grundsätzlich ist jegliche Überbauung der öffentlichen Kanalisation unzulässig. Bebauungen und Baumplantungen sind mit ausreichendem Abstand zum öffentlichen Kanal möglich.

Karte: Überflutungssituation eines Starkregenereignisses bei einem außergewöhnlichen Ereignis



Quelle: Stadtentwässerung Reutlingen

Die Starkregengefahrenkarten (SRGK) zeigen auf Teilbereichen des Plangebiets Überflutungen infolge von Starkregenereignissen auf.

Das Plangebiet wird vorwiegend von Starkregenabflüssen auf den Straßen umflossen. Bei den Überflutungsflächen auf dem Plangebiet handelt es sich um Niederschlagswasser, das im Plangebiet anfällt und aufgrund der Topographie sich dort sammelt und anstaut.

Im Zuge der Planung ist darauf zu achten, dass dieses Wasser schadlos und geordnet auf der Plangebietsfläche zurückgehalten werden kann sowie ein Eindringen von Wasser in die Bebauung zu verhindern ist. Zusätzlich ist bei der Neuplanung der Geländetopographie zu beachten, dass das entlang der Gminder-, Benz- und Lohmühlestraße abfließende Oberflächenwasser nicht in Richtung der Neubebauung zufließen kann.

Aus den genannten Gründen wird für Neubauten ein Drosselwasserabflusswert festgelegt. Um nachzuweisen, dass von Starkregenereignissen keine Gefahr ausgeht, soll ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt werden.

4.5 Grünplanungskonzept / Gestaltung der Freiflächen

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“ festgesetzt. Dies stellt ein Angebot als Quartierstreff in der Tübinger Vorstadt dar.

4.6 Lärmschutz

Die geplante Wohnbebauung liegt zwischen der Christuskirche und dem Schul-Sportplatz.

Das vereinfachte Lärmgutachten vom Büro Kuhn und Decker zeigt auf, dass sich die Lärmemissionen in einem zumutbaren Rahmen bewegen werden. Eine erhöhte Lärmbelastung wäre selbst in der Worst-Case-Betrachtung einer durchgehenden Sportplatz-Nutzung nur an der Ost-Fassade des mittleren Gebäudes, welches näher am Sportplatz steht, gegeben.

Zur Vermeidung von Konflikten wurden jedoch bei allen Gebäuden konfliktmindernde Maßnahmen getroffen. Dazu gehören maßgeblich die Grundrissgestaltung (Orientierung der nahe gelegenen Zimmer nach Norden und Süden) und die Orientierung der Balkone.

Es werden bei allen drei Neubauten Fenster mit den laut Gutachten notwendigen Schalldämmmaßen eingebaut. Zudem werden bei dem mittleren Gebäude die nicht notwendigen Fenster auf der Ostseite abschließbar ausgebildet um auf einen möglichen zukünftigen Konflikt reagieren zu können. Außerdem wird der bestehende Ballfangzaun durch einen höheren Zaun in schallgedämpfter Ausführung ersetzt. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Im Ergebnis besteht bei Umsetzung der Maßnahmen eine lärmverträgliche Situation für die Bewohner.

5. Örtliche Bauvorschriften

Äußerer Gestaltung baulicher Anlagen:

Die teilweise historische Bestandsbebauung in der Tübinger Vorstadt weist eine homogene Dachlandschaft mit geneigten Dächern auf. Um dies zu erhalten, wird für die Bestandsbebauung Satteldächer festgesetzt.

Bei den Neubauten des Diakonische Zentrums sind Flachdächer zulässig, da es sich um einen Sonderbaustein handelt und die Gestaltung das Ergebnis eines wettbewerblichen Verfahrens ist.

Einfriedungen

Es sind straßenseitig nur tote Einfriedungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Diese Regelungen ermöglichen, dass optisch verträgliche und im weitesten Sinne einheitliche Einfriedungen entstehen.

Werbeanlagen

Die gestalterischen Vorgaben dienen dazu, dass sich Werbeanlagen dem Ortsbild unterordnen. Außerdem sollen die Festsetzungen sicherstellen, dass das Erscheinungsbild des Wohngebietes und des Ortsbildes nicht durch den Einsatz von ungeregelten Werbeanlagen beeinträchtigt wird.

Solaranlagen

Zur Sicherung der Grünflächen/Freianlagen sind die Solaranlagen nur auf dem Dach und am Gebäude zulässig.

6. Umweltbelange

6.1 Verfahren

Wie unter Ziffer 3.3 beschrieben, wird das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Damit kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

Unabhängig von der Verfahrenswahl sind nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB die Belange der Umwelt in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Zur Einschätzung der aktuellen Situation und der Umweltauswirkungen bei Umsetzung der Planung wurde ein ökologischer Steckbrief erstellt. Dieser ist als Anlage der Begründung beigefügt.

6.3 Eingriffsregelungen

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, das Bebauungsplanverfahren erfolgt nach § 13 a BauGB. In diesem Fall gelten Eingriffe aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Mit der Realisierung der Baumaßnahmen müssen mehrere Bäume gefällt werden. Auch wenn baurechtlich nicht notwendig, soll der Verlust 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. Die geänderten Rahmenbedingungen durch den Klimawandel sowie die Vorgaben aus dem Natur- und Artenschutz werden dabei berücksichtigt.

6.4 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gem. § 44 BNatSchG wird für die Planung erforderlich. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seinem relativ alten Baum- und Gehölzbestand ein gewisses Habitatpotenzial für die Artengruppen Vögel und Säugetiere (Fledermäuse). Das Vorkommen von Arten mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz kann im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse lassen sich für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse bereits Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen definieren.

Die Verortung der notwendigen Nistkästen ist in der Anlage Lage Vogel- und Fledermauskästen vom 07.08.2023 eingezeichnet.

Weitere Artengruppen mit hervorgehobener artenschutzrechtlicher Relevanz und geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Lage, Ausstattung und Nutzung des Gebiets nicht zu erwarten.

6.5 Bäume

Südlich und östlich des Kirchengebäudes befindet sich prägender Baumbestand. Alle Bäume im Plangebiet wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchung findet sich in den Anlagen zur Begründung. Die Bäume sind mehrheitlich erhaltenswert. In der Planung wurde eine Abwägung getroffen zwischen der Erhaltenswürdigkeit der Bäume (sowie deren klimatischen Funktionen etc.) einerseits und der anderen städtebaulichen Belange (Raumbildung, Nachverdichtung etc.) andererseits. Durch den vorgenommenen Flächentausch ist nunmehr eine Vorentscheidung gefallen, vornehmlich die Bäume südlich der Kirche zu erhalten. Die kanadische Pappel (Hybridpappel) auf dem Schulgrundstück hat eine prognostizierte Rest-Lebensdauer von 10 bis 15 Jahren. Trotz ihrer ortsbildprägenden Wirkung steht sie zur Disposition, da insgesamt die Wertigkeit der Bäume im Kirchengarten und auch der Wert der Neubebauung inklusive Ausgleich, höher zu bewerten ist.

Zu allen nicht entfallenden Bäumen ist mit sämtlichen Eingriffen (Baugrube etc.) ein Abstand von 1,5 m zum Kronenrand einzuhalten. Der Bauzaun muss bei allen nicht entfallenden Bäumen einen Mindestabstand von 1,5 m von der Kronentraufe einhalten. Erst hinter dem Bauzaun dürfen Eingriffe wie Baugrube, etc. vorgenommen werden.

6.6 Naturdenkmal

Die beiden Naturdenkmale (Platanen) bleiben erhalten und bilden den Übergang zur künftig öffentlichen Parkanlage. Als Naturdenkmale sind sie besonders geschützt. Die Schutzverordnung schließt dabei das Verbot zur Veränderung des Bodens unterhalb des Kronenbereichs mit ein. Das Anlegen von Wegen und Plätzen in einer baumschonenden Weise ist auf den Bereich des bisherigen Weges sowie des zwischen Weg und Kirche befindlichen Grünstreifens zu begrenzen. Hierfür ist eine Befreiung nach § 54 Naturschutzgesetz erforderlich. Daher sollen die Eingriffe in diesem Bereich auf ein Mindestmaß reduziert werden.

6.7 Altlasten

Das Baugebiet befindet sich auf dem Gelände der Altablagerung Christuskirche (Objekt Nr. 00022). Hier wurden im Rahmen der Altlastenbearbeitung in der Vergangenheit Sondierungen, Bohrungen und Oberflächenbeprobungen vorgenommen.

Die Auffüllungen können wie folgt charakterisiert werden:

Die Auffüllmächtigkeiten betragen ca. 3,5 bis 4 m. Die ehemalige Deponie wurde mit Hausmüll, Erdaushub, Bauschutt und gewerblichen Abfällen verfüllt, eventuell auch mit Gaswerksabfällen und Brandschutt. Auf dem Gelände befand sich eine Kiesgrube mit ca. 3,5 m Tiefe, vermutlich mit Abfällen der Firmen Krimmel und Adolff.

Das Material setzt sich aus Kies, Sand und Schluff in wechselnden Anteilen sowie Ziegelbruch, Holz, Metall, Glas, Keramik, Porzellan, Teerpappe, Knochen, Reste von organischem Material zusammen. Erwähnenswert sind besonders die Verbrennungsrückstände, die entweder fein verteilt oder in Form von Bändern und Haufen im dm-Bereich auftreten. Es sind Aschen und vor allem schwarze Schlacken.

Eine dünne Abdeckung im cm-Bereich ist auf den Rasenflächen der Christuskirche und des Spielplatzes der Hermann-Kurz-Schule vorhanden. In den Hausgärten reicht das Ablagerungsgut oft bis direkt an die Erdoberfläche.

Aus diesem Grund werden in den Hinweisen des Bebauungsplans Nutzungsbeschränkungen für die Bereiche Nutzgärten, private Kinderspielplätze und Bauvorhaben aufgeführt.

6.8 Kampfmittel

Im Bereich der Bösmannsäcker gab es Bombentrichter. Kampfmittelreste sind nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist vorab Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg dringend anzuraten.

7. Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Projektes wird der südliche Kirchgarten an die Stadt Reutlingen übergehen. Im Gegenzug wird ein Teil des Flurstückes 3780 (Sportplatz der Hermann-Kurz-Schule) an die evangelische Landeskirche übergehen. Detaillierte Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag festgehalten.

7.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Gesamtfläche von ca. 7.481 m².

7.3 Städtebaulicher Vertrag

Ein städtebaulicher Vertrag wird zwischen der Stadt Reutlingen und der Evangelischen Landeskirche erstellt. Hierin werden unter anderem Kostenübernahmen und der Grundstückstausch geregelt.

8. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Das Problem der schrumpfenden Kirchengemeinde ist seit mehreren Jahren bekannt. Im Jahr 2011 wurde bereits eine erste Architektur-Studie zur Umnutzung des Kirchengebäudes erstellt. Im Jahr 2019 folgte dann eine weitere Machbarkeitsstudie, die auch die Umgebung der Kirche mit einbezogen hat. Zur Lösung der komplexen Aufgabenstellung wurde letztlich im Jahr 2022 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

In der Vergangenheit wurden einige alternative Planungsmöglichkeiten untersucht und abgewogen. In der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 wurde in einem ersten Schritt die Bebauung des Kirchgartens geprüft. Die Empfehlung des Gestaltungsbeirates sah einen Erhalt des Kirchgartens und die Prüfung einer Neubebauung auf Teilen des Schulgeländes vor. Nach intensiven Gesprächen mit der Stadt und der Schule, wurde daraufhin die Bebauung des Bereiches östlich der Kirche näher untersucht und sich letztendlich auch darauf verständigt. Die Bebauung im Osten ermöglicht nun den Erhalt des Kirchgartens und den wertvollen Baumbestand. Ein flächengleicher Grundstückstausch zwischen Stadt und Kirche ermöglicht die Umsetzung der planerischen Idee. Das anschließende Wettbewerbsverfahren brachte eine gute städtebauliche und denkmalverträgliche Lösung hervor, die nun mit dem Bebauungsplanverfahren verwirklicht werden soll. Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans könnte das Kirchengebäude nicht weiter gehalten werden.

9. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“ wurde folgende Gutachten erarbeitet:

- Ökologischer Steckbrief, Stand 27.03.2023/14.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Stand 27.03.2023/14.06.2023, Pustal Landschaftsökologie und Planung
- Baumbewertung, Bericht, Plan und Tabelle, Pustal Landschaftsökologie und Planung
- Denkmaleigenschaften Christuskirche
- Mobilitätskonzept Diakonisches Zentrum Christuskirche, Stand 04.10.2023, Stete Planung
- BV Christuskirche Reutlingen, Abschätzung der Aushubkosten, Stand 06.04.2021
- DZC Schallschutz gegen Außenlärm, Kuhn und Decker, Stand 31.07.2024

gez.

Dvorak