

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 -Rie		24/081/01		25.09.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	10.10.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	24.10.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße', Gemarkung/Flur Reutlingen - Satzungsbeschluss - Billigung des städtebaulichen Vertrags - Erstellung eines Mobilitätskonzepts für die Tübinger Vorstadt				
Bezugsdrucksache 21/077/01, 22/057/01, 23/049/01, 23/049/02				

Beschlussvorschlag

1. Die zum Bebauungsplanentwurf „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“, Gemarkung / Flur Reutlingen vom 19.07.2023 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 3 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.
2. Der städtebauliche Vertrag (Anlage 13, nichtöffentlich) vom 28.08.2024 wird gebilligt.
3. Der Bebauungsplan „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“, Gemarkung / Flur Reutlingen vom 01.08.2024 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 01.08.2024 festgestellt.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt für die Tübinger Vorstadt ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

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 Gemeinderat hat am 30.11.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zur Umsetzung der Ergebnisse des vorangegangenen kooperativen Planungswettbewerbs beschlossen (GR-Drucksache Nr. 23/049/02).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 22.01.2024 bis 23.02.2024 ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Verfahren ein. Darin wurde das Mobilitätskonzept kritisiert. Da einige Aspekte über das Plangebiet hinausreichen, wird die Verwaltung im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes Lösungen für die gesamte Tübinger Vorstadt entwickeln, um den Verkehr zu minimieren und die Parkplatzsituation zu entspannen. Das Büro Steteplanung ist beauftragt das Mobilitätskonzept zu erstellen. Im Herbst 2024 soll hierfür eine Haushaltsbefragung erfolgen.

Aus der Behördenbeteiligung gingen Anregungen zur inhaltlichen Klarstellung ein. Daher wurden der Bebauungsplan sowie der städtebauliche Vertrag redaktionell verändert und erhalten ein neues Datum.

Das Landratsamt hat in seiner Stellungnahme auf potentielle Lärmkonflikte zwischen dem Schulsportplatz und dem Wohnen hingewiesen. Hierzu wurde zu der bereits vorhandenen gutachterlichen Einschätzung noch ein einfaches Lärmgutachten ergänzt (Anlage 12). Dieses zeigt, dass sich bei Umsetzung der im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Maßnahmen die Lärmemissionen im zumutbaren Rahmen bewegen werden.

2. Verfahren

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. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich, die Belange der Umwelt sind in der Begründung berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Bebauungsplan „Benzstraße/Lohmühlestraße/Gminderstraße“ kann somit als Satzung beschlossen werden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen:

- 1.1 Planteil vom 01.08.2024
- 1.2 Textteil vom 01.08.2024
2. Begründung vom 01.08.2024
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit vom 01.08.2024
4. Namensliste zur Anlage 3, nichtöffentlich

Anlagen nur digital:

5. Ökologischer Steckbrief vom 14.06.2023
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 14.06.2023
- 7.1 Ergänzende Baumbewertung vom 19.03.2021
- 7.2 Ergänzende Baumbewertung Tabelle vom 19.04.2021
- 7.3 Ergänzende Baumbewertung Plan vom 17.03.2022
- 8 Begründung der Denkmaleigenschaften der Christuskirche
- 9 Mobilitätskonzept vom 04.10.2023
- 10 Altlasten Abschätzung der Aushubkosten vom 06.04.2021
- 11 Lage Vogel- und Fledermauskästen vom 07.08.2023
- 12 Lärmschutzgutachten vom 02.08.2024
- 13 Städtebaulicher Vertrag vom 28.08.2024, nichtöffentlich
- 13.1 Vertragsgebiet vom 19.07.2023
- 13.2 Lageplan zum Flächentausch vom 28.06.2024
- 13.3 Vorabzug Vorentwurfsplanung A+R vom 18.6. bis 12.08.2024
- 13.4 Wettbewerbsergebnis vom 28.11.2022
- 13.5.1 Planteil vom 01.08.2024
- 13.5.2 Textteil vom 01.08.2024
- 13.6 Nachhaltigkeitskonzept vom 29.03.2022
- 13.7 Mobilitätskonzept vom 04.10.2023
- 13.8 Stb-Kalkulation zur Planungswertsteigerung vom 19.07.2023
- 13.9 Naturdenkmal Sachwertverfahren von Juli 2023