

Bebauungsplan „Benzstraße/Lohmühlenstraße/Gminderstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen

Stellungnahmen der Behörden (A) und der Öffentlichkeit (B) vom 01.08.2024

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 22.01.2024 bis 23.02.2024

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>A. Behörden</p> <p>1. <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg i. Br. v. 31.01.2024</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-11639 vom 16.11.2021 sowie den Hinweis Ziffer 3.3. (Geologie) des Textteils zum Bebauungsplan (Stand: 09.10.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme v. 16.11.2021</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Keine</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p> <p>Keine</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Keine Bedenken</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Talauenschottern, die Gesteine der Numismalimergel-Formation überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ist als Hinweis unter 3.3 Geologie bereits enthalten.</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Keine Bedenken</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Das Planungsvorhaben liegt nach Kenntnis des LGRB außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Bereichen sensibler Grundwassernutzungen.</p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Keine Bedenken</p>
<p>2. <u>Feuerwache Reutlingen</u> Hauffstraße 57 72762 Reutlingen v. 22.01.2024</p> <p>Die Feuerwehr hat zur Bauleitplanung hinsichtlich des Brandschutzes keine Planungshinweise vorzubringen.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>
<p>3. <u>Landesamt für Denkmalpflege</u> Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.1 Alexanderstraße 48 72072 Tübingen v. 08.02.2024</p> <p>1. <u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>Wie unter anderem aus dem Abwägungsprotokoll ersichtlich, wurden unsere Anregungen und Hinweise aufgegriffen. Über einen Wettbewerb hat man eine gute denkmalverträgliche Lösung für das Bauvorhaben gefunden. Dies fand im aktuellen Bebauungsplan seinen entsprechen-</p>	<p>Keine Bedenken oder Anregungen.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>den Niederschlag.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht mehr vorgetragen.</p> <p>2. <u>Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Auch die von der Archäologischen Denkmalpflege geäußerten Hinweise wurde aufgegriffen. Darüber hinausgehende Anregungen werden nicht vorgebracht.</p> <p>4. <u>Regionalverband Neckar-Alb</u> Löwensteinplatz 1 72116 Mössingen v. 12.02.2024</p> <p>Mit Schreiben vom 09.11.2021 haben wir zum o. g. Bebauungsplan Stellung genommen und darin keine Bedenken gegenüber dem beschriebenen Vorhaben geäußert. Auch gegenüber dem nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer digitalen Planfertigung nach Inkrafttreten.</p> <p>Stellungnahme v. 09.11.2021</p> <p>Mit dem o. g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standorts Christuskirche zu einem diakonischen Zentrum geschaffen werden. Es ist ein vielfältiges Nutzungsangebot rund um die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung vorgesehen.</p> <p>Im Regionalplan ist in diesem Bereich ein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel (Vorbehaltsgebiet) festgelegt.</p> <p>Zum beschriebenen Vorhaben bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme kann jedoch erst nach Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden. Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren und Benachrichtigung über das Ergebnis.</p>	<p>Keine Bedenken</p> <p>Keine Bedenken.</p>

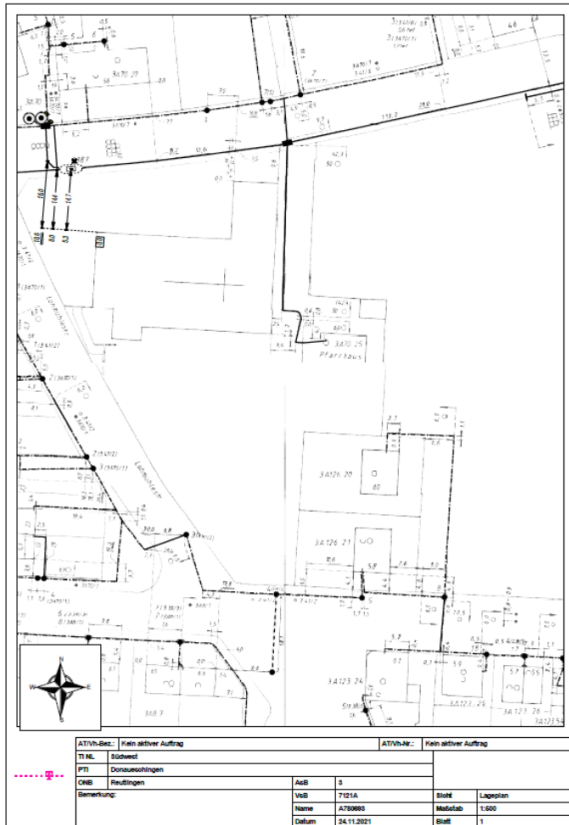
Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>5. <u>Landratsamt Reutlingen</u> Kreisbauamt Bismarckstraße 47 72764 Reutlingen v. 21.02.2024</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <p>Aus planungsrechtlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten werden zu den Entwurfsunterlagen keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Es werden nachfolgend aufgeführte Hinweise gegeben.</p> <p><u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u></p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des festgesetzten Sondergebietes bisher als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Insoweit ist hier – rein formal – dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht Rechnung getragen.</p> <p>Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, muss der FNP nicht in einem gesonderten Verfahren geändert werden, sondern kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dieser Umstand sollte in der Begründung ergänzend dargelegt werden.</p> <p><u>Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Maßgebend sollen die Eintragungen in der Planzeichnung sein. Es wird darauf hingewiesen, dass die Planzeichnung dementsprechend keine Eintragungen zur GRZ enthält. Es wird um Klarstellung im weiteren Verfahren gebeten.</p> <p><u>Hinweis zum Ausschluss von Fremdwerbung (Örtliche Bauvorschrift Nr. 2.3 Werbeanlagen)</u></p> <p>Der durch planungsrechtliche Festsetzung vorgesehene Ausschluss von Fremdwerbung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO (Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung stattfindet) in einem Plangebiet ist rechtlich nicht zu bean-</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung mit aufgenommen.</p> <p>Wie in der Begründung ausgeführt, wird die überbaubare Grundstücksfläche allein durch Baugrenzen bestimmt. Die Flächen innerhalb der Baugrenzen dürfen dementsprechend vollständig überbaut werden.</p> <p>Die Festsetzung einer GRZ ist daher nicht erforderlich, der Textteil wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Die Rechtsgrundlage wird redaktionell korrigiert und die Festsetzung dementsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen zugerechnet.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>standen. Bei Verbot über eine örtliche Bauvorschrift verstößt die Gemeinde gegen Städtebaurecht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.07.2022 – 5 S 1940/20).</p> <p><u>Hinweis zu den Rechtsgrundlagen</u></p> <p>Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert und die Landesbauordnung (LBO) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422).</p> <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <p>Die Freihaltung der parkartigen Grünanlage und die umfangreichen Untersuchungen zum Erhalt des Baumbestandes werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse des Büros Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, v. 14.06.2023 wird inhaltlich mitgetragen. Die aus dem Gutachten abgeleiteten Artenschutzmaßnahmen wurden vollständig im Textteil des Bebauungsplans berücksichtigt. Ergänzend sollte bei den CEF-Maßnahmen im Textteil auf die Anlage 6 „Lage Vogel- und Fledermauskästen“ verwiesen werden. So dass erkenntlich wird, wo die einzelnen Kästen installiert werden.</p> <p>Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes bestehen keine weiteren Einwendungen.</p> <p>Altlasten im Planungsgebiet</p> <p>Hinweis zum Textteil, S. 9, Pkt. 3.8. Altlasten, Bereich Bauvorhaben: Das zugrundeliegende Merkblatt stammt aus dem Jahr 2014, die angegebenen Telefonnummern sind nicht mehr aktuell.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes</p> <p>In der Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 24.11.2021 wurde angemerkt, dass von „außerschulischen Nutzungen“ ausgehende Lärmemissionen im Bereich des Schulsportplatzes im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssen.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage wird redaktionell aktualisiert.</p> <p>Keine Einwendungen. Der Verweis auf Anlage 6 wird in der Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Angaben wurden bei den Hinweisen im Textteil aktualisiert.</p> <p>Es wurde ein vereinfachtes Lärmgutachten vom Büro Kuhn und Decker erstellt. Dieses 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</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Die Planungsträgerin geht in ihrer Behandlung der Stellungnahmen vom 19.07.2023 (Anlage 3 23/049/02) davon aus, dass außerhalb der Schulzeiten keine Lärmemissionen entstehen werden. Nach Ansicht der Unteren Immissionsschutzbehörde steht diese Bewertung bzw. Ermittlung im Widerspruch zum Öffnungszeitschild am Zaun zum Sportplatz: „Öffnungszeiten außerhalb des Sportunterrichts Winterzeit 8.00 – 20.00 Uhr, Sommerzeit 8.00 – 21.00 Uhr“. Auch frei zugängliche Bolzplätze (südlicher Bereich des Flst. Nr. 3780) werden üblicherweise auch außerhalb der Schulstunden von Jugendlichen und Erwachsenen genutzt.</p> <p>Die Untere Immissionsschutzbehörde weist erneut darauf hin, dass die „Kinderlärm-Privilegierung“ nach § 22 Abs. 1a BImSchG in der Regel dann nicht eingreift, wenn Kinder den Sportplatz nutzen, die älter als 14 Jahre sind, wobei es nicht auf die Bestimmung ankommt, sondern auf die gelebte Praxis. Außerdem fällt in der Regel auch die „Sportanlagen-Privilegierung“ nach der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung (18. BImSchV) weg, wenn der Sportplatz außerschulisch genutzt wird.</p> <p>Wie aus der zeichnerischen Darstellung ersichtlich, wird sich die Baugrenze für mögliche Wohnnutzung im Plangebiet nur wenige Meter vom bestehenden Ballfangzaun und Aluminiumtor des Sportplatzes befinden. Nach Tabelle 16 der VDI 3770 von April 2002 (Sport- und Freizeitanlagen) ist es für die planerische Beurteilung zweckmäßig, der Nut-</p>	<p>Gebäudes, welches näher am Sportplatz steht, gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Es werden bei allen drei Neubauten Fenster mit den laut Gutachten notwendigen Schalldämmmaßnahmen 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.</p> <p>Außerdem wird der bestehende Ballfangzaun durch einen höheren Zaun in schallgedämpfter Ausführung ersetzt. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>zungszeit eines Bolzplatzes als Flächen-schallquelle einen Schalleistungspegel von 101 dB(A) zuzuweisen. Ob die Nutzungsin-tensität des angrenzenden Sport- bzw. Bolz-platzes der eines „üblichen“ Platzes ver-gleichbar ist, kann von der Unteren Immissi-onsschutzbehörde allerdings nicht beurteilt werden. Die Ermittlung der Lärmsituation liegt in der Verantwortung der Planungsträgerin, sie wird von der Unteren Immissionsschutz-behörde daher lediglich zur Kenntnis ge-nommen.</p> <p>Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass nach Planverwirklichung bei berechtigten Be-schwerden ein für die Emissionen verantwort-licher Anlagenbetreiber in der Regel mit zu seinen Lasten gehenden (einschränkenden) immissionsschutzrechtlichen Anordnungen (§ 24 in Verbindung mit § 22 BImSchG) zu rechnen hat.</p> <p>6. <u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> v. 23.02.2024</p> <p>„Zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir be-reits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres un-ingeschränkt. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.“</p> <p>Leitungsplan</p>	<p>Bei Umsetzung der im Bebauungsplan festge-setzten und vertraglich vereinbarten Maßnahmen ist nicht mit betrieblichen Einschränkungen zu rechnen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Inhalt



Stellungnahme
vom 26.11.2021

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände, möchten jedoch auf Folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Je nach Bedarf des geplanten Bauprojektes sind mehr oder weniger Telekommunikationsinfrastruktur notwendig.

Günstigenfalls ist nur eine Hauszuführung notwendig, die vom Bauherren bei unserem Bauherrensenservice zu beantragen ist.

Der/Die Bauherren mögen sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn über unser Internetportal des Bauherrensenservice oder unserem Eingangstor für die Hauszuführungen melden.

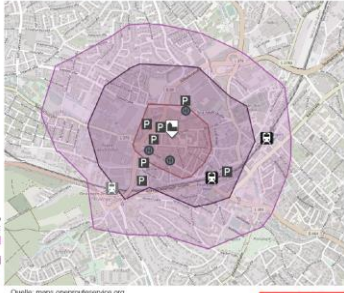
B. Öffentlichkeit

7. Bürger mit Mitunterzeichner v. 22.02.2024

Der Bebauungsplanentwurf beschränkt sich auf die Umnutzung und Erweiterung des

Beschlussvorschlag

Die Stadt Reutlingen hat das Ziel bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, die Innenentwicklung zu

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>Areals der Christuskirche. Dabei werden im Mobilitätskonzept nur allgemein gehaltene Maßnahmen aufgeführt und nicht realistische oder gar durchsetzbare Annahmen über das Bewohner-, Mitarbeiter- und Besucherverhalten getroffen. Ferner werden Parkmöglichkeiten an Stellen außerhalb des Areals vorausgesetzt, welche weder konzeptionell ausgearbeitet, beschlossen oder vertraglich garantiert sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Konzept rechnet den Stellplatzbedarf für 22 Wohnungen, 40 Diakonie-Mitarbeiter auf 730 m² Bürofläche „mit erheblichem Besucherverkehr“ und 60 Besucher pro Tag auf erstaunliche 13 Stellplätze herunter, wobei davon auf dem Areal nur 7 geschaffen werden sollen. Es ist das Ergebnis einer Rechnung unter Ausnutzung aller erdenklichen baurechtlichen Möglichkeiten zur Stellplatzreduktion unter Zuhilfenahme optimistischer, teils unrealistischer Annahmen und allgemein bekannter Maßnahmen für eine moderne, nachhaltige Mobilität ohne Verpflichtung auf deren Wirksamkeit. Jede einzelne dieser baurechtlichen Möglichkeiten ist für sich betrachtet nachvollziehbar und legitim. Die hier vorgenommene, ausufernde Kombination stellt einen sachbezogenen Missbrauch dar. 2. Ausschnitte aus der Argumentation des Mobilitätskonzepts: <ol style="list-style-type: none"> a. Für die Bewohnerschaft ist aufgrund einer vorgesehenen „Verzichtserklärung“ (rechtlich wirkungslos!) gar kein Stellplatz vorgesehen. b. Für Besucher/Parteiverkehr wird unrealistisch angenommen, dass nur 17 % einen Pkw nutzen werden. Besucher der Bewohnerschaft werden gar nicht 	<p>fördern und die Stadt der kurzen Wege voranzubringen (GR-Drs 21/005/015). Weitere Ziele sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die baukulturellen Belange denkmalgeschützter Gebäude. Mit dem Bebauungsplan Christuskirche werden genau diese Ziele umgesetzt.</p> <p>Die Christuskirche liegt zentral im Herzen von Reutlingen. Innerhalb von ein paar Minuten kann man die Dinge des täglichen Bedarfs einkaufen und in ca. 15 Minuten ist man in der Altstadt und am Hauptbahnhof. Zudem gibt es eine sehr gute Anbindung mit Bus und Bahn sowie an das Radwegenetz.</p> <div data-bbox="826 707 1485 1048" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Rahmenbedingungen – Erreichbarkeit der Christuskirche als Veranstaltungsort (1)</p> <p>Zu Fuß: Das Diakonische Zentrum ist zu Fuß in 15 Minuten für rund 14.000 Einwohner:innen (12 % der Reutlinger Bevölkerung) erreichbar.</p> <p>SPNV: Zwei Bahnhöfe Reutlingens liegen in fußläufiger Distanz, ein weiterer ist in Planung (Bösmannsacker).</p> <p>ÖPNV: Drei Bushaltestellen des RSV liegen in 5-minütiger Entfernung zu Fuß.</p> <p>MIV: Eine Vielzahl an Kfz-Parkierungsanlagen liegen ebenfalls in guter fußläufiger Erreichbarkeit zum Areal des diakonischen Zentrums.</p>  </div> <p><i>Abbildung: fußläufige Erreichbarkeit von der Christuskirche</i></p> <p>Die zehn Maßnahmen im Mobilitätskonzept sind im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Die zehn konkreten Maßnahmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vermieter verpflichtet sich nur solche Mieter zu berücksichtigen, die bereit sind (dauerhaft) auf ein eigenes Fahrzeug zu verzichten. Selbst in dem Fall, dass sich nicht alle Mieter an ihre Verpflichtung halten sollten, wirkt es als Hemmschwelle autoreduzierend. • Mindestens 87 Fahrradstellplätze herstellen • Service für das Fahrrad (Lademöglichkeiten und Reparaturwerkstatt / Reparaturstation + Duschen für Mitarbeiter) • Zwei Carsharing Autos (die Bereitschaft eines Betreibers liegt bereits vor) • Bereitstellung von zwei Lastenrädern • Verleih von zwei Bollerwagen • Neumieterpaket (Infomaterial zum Mobilitätskonzept und Mobilitätsangeboten) • Mieterticket • Mobilitätskoordinator • Mobilitätsmanagement <p>Im Ergebnis haben wir die idealen Bedingungen für ein autoarmes Quartier und ein Mobilitätskonzept, welches dies maximal unterstützt. Wer in</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>berücksichtigt.</p> <p>Die getroffenen Annahmen zur Pkw-Nutzung für die abends und an Wochenenden stattfindenden Events/Veranstaltungen mit bis zu 250 Besuchern decken sich nicht mit Beobachtungen von bisher dort stattgefundenen Veranstaltungen in dieser Größenordnung und sind deshalb ebenfalls unrealistisch. Es wird auf eine mögliche Unterbringung des Besucherverkehrs in andere Areale wie BOSCH-Parkplätzen, dem Bantlin-Parkhaus oder dem Festplatz Bösmannsacker verwiesen. Die Zukunft dieser Areale ist selbst ungewiss und in Bewegung. Wie darüber hinaus die Besucher über diese Parkmöglichkeit informiert werden, die Nutzung der Parkmöglichkeit kontrolliert und durchgesetzt wird und Verkehr zwecks Parkplatzsuche und Wildparken im Wohnviertel effektiv verhindert wird, ist nicht aufgeführt, vermutlich kaum umsetzbar.</p>	<p>der Christuskirche wohnt, braucht kein eigenes Auto mehr.</p> <p>Gerade mit dem autoarmen Konzept werden die Anwohner in der Tübinger Vorstadt vor Autoverkehr bewahrt. Eine große Tiefgarage hätte nur für entsprechend Autoverkehr gesorgt.</p> <p>Auch die Besucher der Bewohner können optimal mit dem Fahrrad, Bus oder Bahn anreisen. Im Sinne der Gleichbehandlung hat aber auch jeder Besucher das Recht, den öffentlichen Parkraum zu nutzen.</p> <p>Bezogen auf die Veranstaltungen der Christuskirche wird es für die Anwohner auch besser. Bereits in der heutigen Bestandssituation – ohne Mobilitätskonzept – ist die Christuskirche ein Veranstaltungsort, der Parkierungsverkehr auslöst. Die maximale Nutzung der Kirche wird von rd. 860 Sitzplätzen auf rd. 200 Sitzplätze reduziert. Daher ist auch die Annahme im Gutachten geringer, als bei aktuellen Veranstaltungen beobachtet. Eine Verschlechterung der Verkehrssituation in der Spitzenlast kann schon alleine aufgrund der verringerten Anzahl an Sitzplätzen ausgeschlossen werden.</p> <p>Als konkrete Maßnahmen sind ausreichend Fahrradstellplätze (insgesamt 87 Stück) ein Mobilitätsmanagement und eine Evaluierung mit der Stadt vertraglich vereinbart. So wird bei Veranstaltungen auf umliegenden Parkierungsmöglichkeiten hingewiesen.</p> <p>Die Evaluierung eröffnet die Möglichkeit bei Bedarf weitere Maßnahmen wie zum Beispiel Ordner/ Parkplatzeinweiser einzusetzen.</p> <p>Das Mobilitätsgutachten hat für die Diakonie einen Stellplatzbedarf von 11 Stellplätzen ermittelt. Dieser wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt. Ermöglicht wird dies durch die zentrale Lage, die gute Anbindung an Bus und Bahn, die Kundenstruktur, welche erfahrungsgemäß in der Regel zu Fuß kommt, und das Mobilitätskonzept. Es gibt ausreichend Fahrradabstellplätze und für die Mitarbeiter Jobticket, Jobfahrrad, Ladestationen für e-bikes und Duschen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Klienten des Diakonieverbandes von vorn herein nicht über den gleichen PKW-Besatz verfügen wie der Durchschnitt der Bevölkerung.</p> <p>Vor der Erstellung des Mobilitätskonzeptes wurde das bisherige Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden, sowie der Klienten durch die Diakonie fest-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>d. Im Konzept wird tatsächlich darüber nachgedacht, in Abschnitten der Gminderstraße noch weitere Parkplätze entstehen zu lassen. Das steht in eklatantem Widerspruch zu den gemachten Aussagen/Zielen im Mobilitätskonzept. Daraus darf abgeleitet werden, dass der Bauherr die benötigten Stellplätze in den öffentlichen Raum und damit auf die Anwohnerschaft zu verlagern versucht.</p> <p>3. Der Bauherr will aus Kostengründen auf den Bau einer Tiefgarage verzichten. Eine Tiefgarage ist aufgrund der Bodengegebenheiten zwar kostenintensiver, aber möglich. Das vorgesehene Verbot für eine Tiefgarage im Bebauungsplanentwurf kann gestrichen werden. Es ist mit entsprechenden Mehrkosten ohnehin notwendig, den Untergrund der neuen Gebäude mit Stützpfelern abzusichern. Die Auswirkungen und mögliche Kosten dieser invasiven Maßnahme auf umliegende Gebäude werden im Konzept nicht behandelt.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf erfolgt inhaltlich und zeitlich in keiner ausreichenden Abstimmung mit weiteren, anstehenden Entwicklungsvorhaben im Viertel, die den Charakter und die Lebensqualität ebenfalls maßgeblich beeinflussen werden. Genannt seien hier die Entwicklung der Stoll- und BOSCH-Areale sowie die mittel- und langfristige neue Nutzung des Sparkassenkomplexes. Auch bei diesen Entwicklungsvorhaben ist absehbar, dass diese isoliert, in sich kosten- und nutzungsoptimiert und gegeneinander unabgestimmt erfolgen werden.</p> <p>1. Die Tübinger Vorstadt ist bereits heute eines der dichtesten besiedelten Gebiete mit entsprechendem Anlieger-/Anwohner- und Durchfahrtsverkehr.</p>	<p>gehalten und zukünftige Annahmen getroffen. Die Annahmen sind nach dem bisherigen Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden und der Klienten in Verbindung mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes des Diakonieverbandes realistisch.</p> <p>Das Mobilitätskonzept des Fachbüros empfiehlt an einer Stelle, über eine Neuordnung der Gminderstraße nachzudenken. Das ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans und auch nicht Bestandteil der 10 konkreten Maßnahmen, die das Konzept benennt und zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger verpflichtet.</p> <p>Die Stadt Reutlingen möchte bezahlbares Wohnen fördern und Autoverkehre reduzieren (Stadt der kurzen Wege). Mit dem Projekt werden genau diese Ziele verfolgt. Für einen Tiefgaragenstellplatz können heutzutage Kosten von über 50.000 € entstehen. Mit der Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage ist bezahlbarer Wohnungsbau immer weniger erreichbar. Daher setzt das Konzept auf ein autoarmes Quartier mit einem guten und überzeugenden Mobilitätskonzept für einen bezahlbaren Wohnungsbau.</p> <p>Die Gespräche mit den genannten Akteuren haben gezeigt, dass die Projekte unterschiedliche zeitliche und inhaltliche Anforderungen haben und es nicht immer möglich ist, gewünschte Synergien herzustellen.</p> <p>Damit sich die verschiedenen wünschenswerten Projekte nicht gegenseitig aufhalten, ist neben der ganzheitlichen städtebaulichen Betrachtung eine Entwicklung in Einzelprojekten deshalb unvermeidbar.</p> <p>Die Tübinger Vorstadt hat dichte und locker bebaute Gebiete. Im Bereich der Christuskirche und auch die angrenzenden Gebiete sind locker bebaut (20 Einwohner/ha). Durch die ca. 50 hinzukommenden Einwohner liegt das Quartier mit ca. 35 Einwohner/ha künftig noch immer deutlich im unteren Bereich des Zielwerts des Regionalplans von 100 Einwohner/ha für Reutlingen und fügt sich in die Umgebung sehr gut ein.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>2. Bereits heute führt der Pendelverkehr zur Türkischen Gemeinde Organisation Reutlingen e. V. Gminderstraße/Ecke Lohmühlestraße zu Versammlungszeiten regelmäßig zu vollgeparkten Straßen und Gehwegen in der gesamten Umgebung, Anwohnerparkplätze stehen häufig zu diesen Zeiten nicht zur Verfügung.</p> <p>3. Mit dem Einzug des Rathauses in das KSK-Gelände wird unter der Woche ebenfalls ein zusätzlicher, bisher nicht vorhandener und in seinem Ausmaß noch völlig unbekannter Pendelverkehr durch zusätzliches Besucher-Publikum entstehen (nicht nur Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des ÖPNV, sondern auch Pkw-Nutzer).</p> <p>4. Die geplante Umnutzung des Stoll-Areals mit Hotel-, Gaststätten- und Gewerbebetrieben wird ebenfalls zum Status Quo zusätzliche Pendelverkehre durch zusätzliches Publikum in das Viertel hinein generieren.</p> <p>5. Zusätzlicher Zu- und Abfahrtsverkehr durch eine weitere Ausdehnung des BOSCH-Areals (ehemaliges Milchwerk-Gelände und Bösmannsacker) sind nicht nur mit Sicherheit absehbar, sondern wird durch bisher bekannte Planvarianten sogar befördert.</p> <p>Im Ergebnis werden durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Risiken einer absehbaren Verkehrsmehrbelastung, einer Reduktion der Wohnqualität und einer Veränderung des wohnlichen Charakters auf das Viertel und die Anwohner abgewälzt. Die Risiken werden eintreten, wenn die erdachten Maßnahmen und unterstellten Annahmen und Entwicklungen nicht wie vorgesehen wirken bzw. eintreffen. Im Bebauungsplanentwurf verpflichten sich weder der Bauherr noch die Stadt, zukünftige negative oder ungewollte Entwicklungen, die auf das Bauvorhaben zurückzuführen sind, regelmäßig und objektiv zu messen und wirksame Gegenmaßnahmen auf deren Kosten zu ergreifen.</p> <p>Wir beantragen hiermit</p>	<p>Öffentliche Parkplätze stehen allen Personen zur Verfügung, sofern sie ordnungsgemäß benutzt werden (Gleichbehandlungsgrundsatz).</p> <p>Es werden nur Teile des Rathauses auf das KSK-Gelände umziehen. Es ist aber nicht von einer Verkehrszunahme auszugehen, da im Gegenzug der Verkehr durch die Mitarbeiter und die Kunden der KSK entfällt.</p> <p>Um den Autoverkehr in der Tübinger Vorstadt so gering wie möglich zu halten, soll das Parkhaus Bantlinstraße an den Investor des Stoll-Areals verkauft werden. Ziel ist, das wesentliche Verkehrsaufkommen bereits am Rand des Quartiers abzufangen und die Belastungen für die Tübinger Vorstadt auf ein Minimum zu reduzieren.</p> <p>Darüber hinaus ist bereits ein Mobilitätskonzept für die gesamte Tübinger Vorstadt in Bearbeitung.</p> <p>Es gibt Gespräche mit Bosch, aber noch keine konkreten Pläne. Gemäß der Landesbauordnung muss aber auch Bosch für jede Werkserweiterung die notwendigen Stellplätze herstellen.</p> <p>Es ist unvermeidlich, dass die Realität mit den gesetzlich geregelten Vorgaben nicht immer übereinstimmt und ergänzend auch der öffentliche Raum -soweit verfügbar - in Anspruch genommen wird, wie dies auch bereits in der Nachbarschaft der Fall ist.</p> <p>Durch die vertraglichen Verpflichtungen des Vorhabenträgers und die Verpflichtung zur Evaluation ist sichergestellt, dass die Maßnahmen umgesetzt werden und bei etwaiger Nicht-Wirksamkeit weitere Maßnahmen ergriffen werden können.</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
<p>1. die Aussetzung des aktuellen Verfahrens zur Schaffung neuen Baurechts für obiges Bauvorhaben, bis ein abgestimmtes, gesamtheitliches Bebauungs- und Verkehrskonzept für das Quartier/Viertel vorliegt und zentrale Bestandteile/Annahmen des Bebauungsplans inhaltlich und zeitlich mit den weiteren anstehenden Entwicklungsvorhaben aufeinander abgestimmt und gegeneinander vertraglich zugesichert sind.</p> <p>2. die folgenden Änderungen am Bebauungsplanentwurf</p> <p>a. Überarbeitung des Mobilitätskonzepts durch einen unabhängigen Sachverständigen unter Anwendung des Vorsichtsprinzips für Anwohner und Viertel.</p> <p>b. Erarbeitung und Aufnahme konkreter, verbindlicher und effektiver Maßnahmen zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und Verkehr zwecks Parkplatzsuche an allen wesentlichen Einfahrts- und Anfahrtspunkten zum Areal der Christuskirche, insbesondere bei Events/Veranstaltungen.</p> <p>c. Aufnahme eines Verzichts auf jede weitere Ausweisung/Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Umkreis um das Areal der Christuskirche.</p> <p>3. die Aufnahme effektiver und tageszeitlich umfassender und mit stattfindenden Veranstaltungen abgestimmter Kontrollen zur Durchsetzung von Parkverboten durch die Stadt in ein gesamtheitliches Bebauungs- und Verkehrskonzept.</p>	<p>Ein Mobilitätskonzept für die gesamte Tübinger Vorstadt ist bereits in Arbeit. Die Öffentlichkeit wird zu gegebener Zeit beteiligt werden.</p> <p>Eine Aussetzung des Bebauungsplanverfahrens ist hierfür nicht notwendig.</p> <p>Das Mobilitätskonzept entspricht den Zielen der Stadt Reutlingen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und den Autoverkehr zu verringern. Eine Überarbeitung des Mobilitätskonzeptes ist daher nicht notwendig.</p> <p>Im Mobilitätskonzept sind bereits konkrete Maßnahmen (siehe oben) aufgeführt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Das Mobilitätskonzept sieht genau das vor: Autoverkehre durch die oben genannten Maßnahmen verringern und keine neuen Parkplätze bauen. Es werden nur 7 notwendige Stellplätze auf dem Areal hergestellt.</p> <p>Kontrollen finden im Rahmen der personellen Möglichkeiten durch das Ordnungsamt statt.</p> <p>Zusammenfassung:</p> <p>Die Stadt Reutlingen möchte bezahlbaren Wohnraum schaffen, die Innenentwicklung voranbringen und die Stadt der kurzen Wege schaffen. Mit dem Bebauungsplan Christuskirche wird genau dies umgesetzt.</p> <p>Beim vorliegenden Projekt überwiegen daher die Interessen der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung (insb. für Personen mit besonderem Wohnbedarf), die sozialen und kulturellen Bedürf-</p>

Inhalt	Beschlussvorschlag
	<p>nisse der Bevölkerung (Beratungs- und Begegnungszentrum, Veranstaltungsraum) sowie die baukulturellen Belange (Weiternutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes) die verkehrlichen Bedenken aus der Nachbarschaft.</p> <p>Die Maßnahmen des zugrundeliegenden Mobilitätskonzeptes sind geeignet, dass sich das geplante Projekt in die Tübinger Vorstadt einfügt, ohne verkehrliche Konflikte auszulösen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>