Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: Fr		**22/047/01**		15.03.2022
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	31.03.2022	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	12.04.2022	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussinformationsvorlage
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stuttgarter Straße/Karlstraße/Ludwigstraße" - Satzungsbeschluss

Bezugsdrucksache
21/099/ 01, 20/005/089, 20/099/01, 16/089/01

Beschlussvorschlag

1. Die zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Stuttgarter Straße/ Karlstraße/Ludwigstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen vom 27.07.2021 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 16.07.2021 vorgebrachten Stellungnahmen werden, wie in Anlage 4 unter „Beschlussvorschlag“ aufgeführt, behandelt.

2. Der Durchführungsvertrag (Anlage 5, nichtöffentlich) vom 17.02.2022 wird gebilligt.

3. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Stuttgarter Straße/Karlstraße/Ludwigstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen vom 31.01.2022 mit den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 31.01.2022 wird als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung vom 31.01.2022 festgestellt.

Begründung

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 05.10.2021 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Stuttgarter Straße/ Karlstraße/ Ludwigstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen beschlossen (GR-Drs 21/099/01). Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 25.10.2021 bis zum 26.11.2021 öffentlich ausgelegen. Die Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung sind in Anlage 4 aufgeführt.

Insbesondere wurden vom Landratsamt Reutlingen und aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Thema Immissionsschutz vorgebracht. Die fraglichen Punkte wurden vom Gutachter geprüft und in einer „Ergänzenden Stellungnahme zum Schalltechnischen Gutachten“ dargelegt. Durch die dem Gutachten zugrunde gelegte „Worst Case Betrachtung“ sind die passiven Schallschutzmaßnahmen so dimensioniert, dass Einschränkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen durch die Neubebauung nicht zu befürchten sind. Eine Anpassung der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Auf Anregung des Regierungspräsidiums Tübingen wurde zur Klarstellung der im Kerngebiet zulässigen Nutzungsmischung ergänzt, dass sonstige Wohnungen im Sinne von § 7 (3) 2 BauNVO nur im südwestlichen Baufenster zulässig sind und die Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten wurden redaktionell überarbeitet.

Mit Anlage 3 wurden die aktuellen Vorhaben- und Erschließungspläne mit Datum vom 31.01.2022 beigefügt. Diese Planunterlagen entsprechen den im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingereichten Plänen. Die äußere Gestalt der Gebäude hat sich nicht verändert. Weiterentwickelt wurde insbesondere die Freianlagenplanung mit Blick auf die verkehrssichere Ausbildung der umgebenden Fuß- und Radwege, die Optimierung der Lage der Bushaltestelle und gute Wachstumsbedingungen für die neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum. An der Stuttgarter Straße und an der Karlstraße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit je ein Baumstandort entfallen, die Standorte an der Ludwigstraße wurden aufgrund von Bestandsleitungen geringfügig verschoben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes Landratsamt wird zur Verbesserung des Hochwasserschutzes auf Bauherrenwunsch um 10 cm erhöht. Im Bereich des Anlieferhofs wird die Abgrenzung der unterbaubaren Fläche im Untergeschoss geringfügig angepasst.

Die fortgeschriebene Freianlagenplanung wurde gutachterlich nochmals untersucht, um Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Fall von zu erwartenden Starkregenereignissen ausschließen zu können. Im Ergebnis sind die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Maßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser ausreichend und nennenswerte Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht zu befürchten. Zur allgemeinen Risikoanalyse in Bestandsgebieten wird auf die in GR-Drs 21/120/01 beschriebenen Informations- und Beratungsangeboten der SER hingewiesen.

Überarbeitet wurde die geplante Fassadenbegrünung, die nun statt Rankpflanzen als flächig und intensiv bepflanzte und bewässerte grüne Wand auf einer Fläche von 120 qm ausgeführt wird (Living-Wall-System). Damit ist bereits nach kurzer Anwuchszeit eine flächenhafte, stadtklimatisch wirksame und nachhaltige Wandbegrünung gewährleistet.

Der Planentwurf, Textteil und Begründung wurden entsprechend dem Planungsfortschritt redaktionell angepasst und klarstellend ergänzt. Aufgrund der jüngsten gesetzlichen Neuregelungen werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert. Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf den Bebauungsplan mit Textteil (Anlage 1) und Begründung (Anlage 2) und auf die Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlage 3) verwiesen.

2. Planungskonzeption

Ziel der Planung ist die Unterbringung eines Neubaus für das Landratsamt Reutlingen mit ergänzender Wohnbebauung auf dem ehemaligen Max Moritz Areal. Der Neubau bietet dem Landkreis die Chance, künftige alle Ämter und Funktionen unter einem Dach zu vereinen. Das Bauvorhaben lässt einen markanten neuen Stadteingang im Norden der Innenstadt entstehen und ist durch die Wiedernutzbarmachung dieser langjährigen Brachfläche ein bedeutender Baustein der Innenentwicklung in Reutlingen.

3. Verfahren

Da der Bebauungsplan speziell auf die vorgesehene Neubebauung zugeschnitten ist, wurde das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Vorhabens- und Erschließungspläne des Büros Riehle Assoziierte werden damit Bestandteil der Satzung.

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien des § 13 a BauGB sind erfüllt. Damit kann auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden. Die Umweltbelange wurden in der Begründung berücksichtigt. Eingriffe gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 4 als zulässig und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan, die Vorhabens- und Erschließungspläne und die Begründung erhalten aufgrund der beschriebenen redaktionellen Korrekturen ein neues Datum. Mit Anlage 3 wurden die aktuellen Vorhaben- und Erschließungspläne mit Datum vom 31.01.2022 beigefügt.

Realisiert wird das komplette Vorhaben durch die Firma Modus GmbH& Co Objekt Reutlingen KG. Der Kaufvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Landratsamt wurde im Dezember 2021 abgeschlossen, der Bauantrag ist eingereicht. Mit den Bauarbeiten soll 2022 begonnen werden, eine Fertigstellung ist bis zum Jahr 2026 vorgesehen.

Insbesondere zur Übertragung der Planungskosten, Umsetzung der Erschließung, Regelung der Geh- und Fahrrechte und Vereinbarung von Durchführungsfristen wurde ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger verhandelt. Die vertraglichen Regelungen wurden gegenüber dem Auslegungsbeschluss in einzelnen Punkten weiter fortgeschrieben, so dass auch der Vertrag ein neues Datum erhält und nach Zustimmung des Gemeinderats abgeschlossen werden kann.

Der Bebauungsplan kann nun als Satzung beschlossen werden.

gez.

Dvorak

Anlagen (in Papierform)

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 31.01.2022
2. Begründung vom 31.01.2022
3. Vorhabens- und Erschließungspläne Riehle-Assoziierte vom 31.01.2022
4. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
5. Durchführungsvertrag vom 17.02.2022, **nichtöffentlich**
6. Namensliste zur Anlage 4, **nichtöffentlich**

Digitale Anlagen

7. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Ingenieurbüro Planbar Güthler,
8. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Ingenieurbüro Planbar Güthler
9. Gutachten zum Zustand der Bäume, Diplom-Forstwirt Peter Klug
10. Geotechnische und bodenschutz-/abfallrechtliche Untersuchung, Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH mit Crystal Geotechnik
11. Verkehrliche Stellungnahme, Karajan Ingenieurgesellschaft **mit Ergänzungen vom 10.12.2021**
12. Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik **mit Ergänzender Stellungnahme GN Bauphysik vom 03.12.2021**
13. Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen, Ingenieurbüro Reik **mit Ergänzungen vom Februar 2022**
14. Lufthygienische Untersuchung, Ingenieurbüro Matthias Rau