

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-31-schw		24/040/01	27.02.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
BezGR Betzingen	14.03.2024	Kenntnisnahme öffentlich	
BVUA	11.04.2024	Kenntnisnahme öffentlich	
Mitteilungsvorlage Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns von Betzingen			
Bezugsdrucksache			

Sachverhalt

Die Weiterentwicklung des Ortskerns von Betzingen bei gleichzeitiger Bewahrung der städtebaulichen Gestalt ist derzeit ein zentrales Thema für den Bezirk. Auf Wunsch des Bezirksgemeinderats hat das renommierte Büro ISA eine Bestandsaufnahme durchgeführt und einen Entwurf für eine Erhaltungssatzung erarbeitet. Diese Vorarbeiten sollen öffentlich vorgestellt und mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden. Auf dieser Basis kann dann die Beschlussfassung über eine Satzung oder sonstige Maßnahmen, die geeignet sind, den historischen Ortskern zu schützen, erfolgen.

Erläuterung

Aktuell beschäftigt sich der Bezirk Betzingen intensiv mit der Weiterentwicklung des Ortskerns. Im Bereich der Stadtplanung sowie des Hoch- und Tiefbaus tut sich dort seit einigen Jahren tatsächlich viel.

Auf dem Egelhaaf-Gelände hat jüngst die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses im Rahmen des darauf aufbauenden, gleichnamigen Bebauungsplans begonnen. Der naturnahe Umbau der Echaz mit dem Ziel, das sogenannte „hundertjährige Hochwasser“ (HQ 100) ohne Überflutung der besiedelten Bereiche überstehen zu können, ist in vollem Gange. Die letzte große Hürde, die Beseitigung der Engstelle auf Höhe der Fußgängerbrücke bei der VHS, kann endlich angegangen werden.

Auch am Bahnhof von Betzingen stehen Bezirk und Stadtverwaltung in guten Gesprächen mit dem Eigentümer zentraler Flächen, um hier sowohl eine Mobilitätsstation als auch eine Neubebauung realisieren zu können. Dieser Ort wird mit der Regional-Stadtbahn an Gewicht gewinnen und soll von den baulichen Anlagen und den Nutzungen her entsprechend gestaltet werden.

Aber auch im Bestand, auf Basis des bestehenden Planungsrechts, hat sich in den letzten Jahren in Betzingen – speziell im Ortskern – städtebaulich viel getan.

An verschiedenen Stellen wurden alte Gebäude abgerissen und durch Neubauten, meist Mehrfamilienhäuser, ersetzt. Auch wenn die private Bautätigkeit aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Lage zurzeit ein wenig zur Ruhe kommt, ist klar, dass der Wandel weitergehen wird.

Die Investitionen, insbesondere die Schaffung von Wohnraum, sind zu begrüßen und zeigen, wie attraktiv der größte Bezirk der Stadt Reutlingen tatsächlich ist. Dies hat er verschiedenen harten Faktoren, wie beispielsweise der guten Infrastruktur, zu verdanken. Aber auch das Erscheinungsbild und der Charakter bzw. Charme des Ortes tragen sicher dazu bei. Durch die geschilderten Veränderungen kam im Bezirksgemeinderat die Frage auf, wie man die städtebauliche Gestalt und den Charakter des Ortskerns bewahren kann.

Ein mögliches Instrument, um „bauliche Anlagen“ und die „Eigenart von Gebieten“ zu schützen, ist die sogenannte Erhaltungssatzung nach § 172 des Baugesetzbuchs. Nach einer solchen Satzung kann „ein bestimmtes, räumlich abgegrenztes Gebiet unter ... Schutz“ gestellt werden. In der Folge bedarf im Geltungsbereich insbesondere der Abriss von Gebäuden einer Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Rückbau oder Veränderungen könnten dann versagt werden, wenn die bestehende bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild mitprägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Ein Neubau muss im Bereich der Erhaltungssatzung so gestaltet werden, dass die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage nicht beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3 BauGB).

Im Ortskern von Betzingen gilt bereits die Ortsbausatzung als übergeleiteter Bebauungsplan. Durch die dortigen Regelungen besteht eine solide Basis für einen guten, adäquaten Städtebau. Durch eine Erhaltungssatzung könnte zusätzlich der Erhalt historischer Bausubstanz unterstützt werden. Außerdem hätte man bei besonders unambitionierter Gestaltung von Neu- oder Umbauten ein Instrument zur Hand, um Verbesserungen einzufordern.

Unabhängig von der Frage, ob der Ortskern von Betzingen formell besser geschützt werden soll, handelt es sich bei der Untersuchung des Internationalen Stadtbauateliers (ISA) aus Stuttgart um ein gutes Fundament für das weitere Nachdenken über die Zukunft von Betzingen. Die Bestandsaufnahme und die Empfehlungen sollen noch vor dem Sommer in einer Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellt und diskutiert werden. Die Anregungen bzw. Ergebnisse sollen bei der weiteren Beratung und ggf. Beschlussfassung über die Erhaltungssatzung Berücksichtigung finden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlage

- Auszug aus der Untersuchung von ISA