

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-31-Rie		23/053/01		19.04.2023
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	02.05.2023	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	16.05.2023	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Entwicklung des Stoll-Areal auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenvertrags und dazugehörige Grundstücksgeschäfte				
Bezugsdrucksache 20/086/01 neu				

Beschlussvorschlag

1. Dem städtebaulichen Rahmenvertrag vom 13.04.2023 wird zugestimmt.
2. Den Grundstücksgeschäften wird grundsätzlich zugestimmt. Die konkreten Kauf-/Verkaufsbeschlüsse werden nach Ausverhandlung der Rahmenbedingung dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorgelegt.
3. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Benzstraße / Stollweg / Echaz“, Gemarkung/Flur Reutlingen vom 15.12.2020 wird aufgehoben.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	HHST	Betrag in €	über-/ außerplan m.	Auswirkung	Erläuterung
-/-					

Deckungsvorschlag

HHJ	HHST	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

Kurzfassung

Das Stoll-Areal wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger TRIAS entwickelt. Der städtebauliche Rahmenvertrag regelt die Entwicklung des Areals und die Renaturierung der Echaz. Das Areal bleibt als Gewerbegebiet erhalten, daher kann der Aufstellungsbeschluss, der teilweise ein allgemeines Wohngebiet vorsah, aufgehoben werden. Hierdurch wird den Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung, die der Gemeinderat im Februar beschlossenen hat, Rechnung getragen. Das stark sanierungsbedürftige städtische Parkhaus Bantlinstraße wird der Firma TRIAS verkauft. Das Parkhaus soll erneuert und in seiner Funktion als Quartiersparkhaus erhalten bleiben. Die Stadt kauft für die Renaturierung und den Hochwasserschutz einen Teil der Fläche des Stoll Areals.

1. Sachverhalt

Im Jahr 2018 hat die Fa. TRIAS das Stoll-Areal (Flurstück 3828 und 3831) von der Fa. Stoll erworben, um es zu entwickeln. Der Gemeinderat hat am 15.12.2020 einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst (GR-Drs 20/086/01), um die Entwicklung zu steuern und vor allem die Flächen für den Hochwasserschutz zu sichern. Als Art der Nutzung sah der Aufstellungsbeschluss ein allgemeines Wohngebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Inzwischen hat der Gemeinderat mit der Leitlinie für die künftige Gewerbeflächenentwicklung (Beschluss vom 28.02.2023) den Erhalt von Gewerbegebieten eine hohe Priorität eingeräumt. Der Aufstellungsbeschluss von Dezember 2020 wird daher aufgehoben.

Im Sinne der Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung plant der Vorhabenträger, das Stoll-Areal zu einem innovativen, nachhaltigen, lebendigen, gewerblichen Quartier zu entwickeln. Bei der Entwicklung des Stoll-Areals stehen die gewerbliche Entwicklung, die Weiterentwicklung des Hochwasserschutzes durch die Renaturierung, der Erhalt der bestehenden Gebäude sowie die nachhaltige Gestaltung des Areals und seiner Freiräume im Mittelpunkt. Die Echaz soll am Stoll-Areal aufgeweitet und renaturiert werden, um den Hochwasserschutz für Betzingen, das Bosch-Areal sowie das Stoll-Areal deutlich zu verbessern. Das Areal grenzt im Norden an die Echaz und liegt teilweise in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100).

2. Planungskonzeption

Die Entwicklung des Stoll-Areals bietet einen großen Mehrwert für die Stadt Reutlingen. Zum einen kann durch die Renaturierung der Echaz der Hochwasserschutz maßgeblich verbessert werden, zum anderen wird eine Gewerbebrache aktiviert, das Areal für die Öffentlichkeit geöffnet sowie der Fußweg an der Echaz weitergeführt.

Renaturierung und Hochwasserschutz

Die Renaturierung der Echaz im Bereich des Stoll-Areals ist ein wichtiger Baustein im Hochwasserschutzkonzept der Stadt Reutlingen. Durch die Maßnahme erhält die Echaz ein größeres Retentionsvolumen und die Engstelle zwischen Lidl und Stoll-Areal wird beseitigt. Dadurch werden nicht nur große Flächen hochwasserfrei, sondern auch Betzingen und die Firma Bosch vor Hochwasser geschützt.

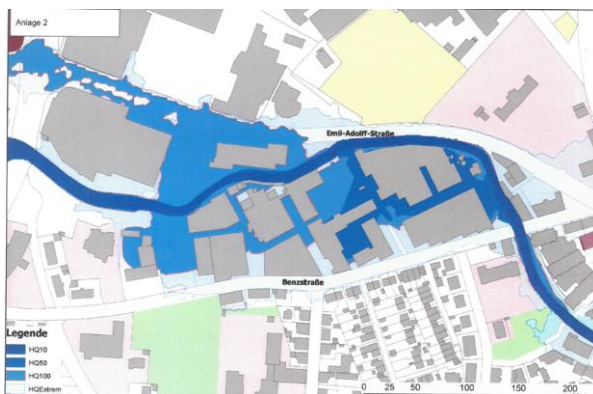


Abbildung 1: Bestandsituation

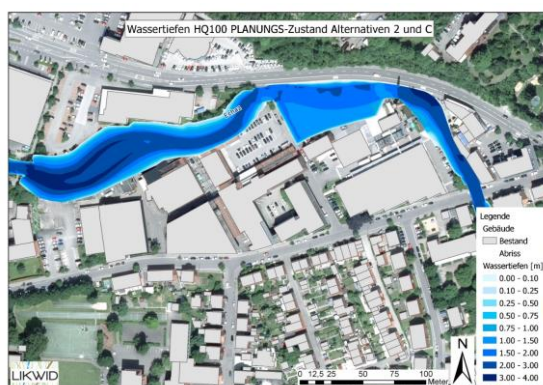


Abbildung 2: Geplanter Zustand

Mit der Renaturierung wird die Echaz ökologisch aufgewertet und Freiräume für Menschen geschaffen. Auch die Lücke im Fußweg entlang der Echaz kann geschlossen werden. Für die Renaturierungsmaßnahme kauft die Stadt ca. 3.761 m² Grundstücksfläche von der Firma TRIAS ab (siehe Abbildung 3).

Städtebau/Baurecht

Das Projekt wird auf Grundlage des bestehenden Baurechts (Gewerbegebiet) umgesetzt und das oben genannte Bebauungsplanverfahren aus Dezember 2020 beendet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 34 BauGB aus dem Bestand abzuleiten. Zur Konkretisierung wurden im städtebaulichen Rahmenplan die Art der Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage des bestehenden Baurechts vereinbart (siehe Anlage 2 städtebaulicher Rahmenvertrag mit den Anlagen Leitplan – Planteil und Textteil).

Der Vorhabenträger TRIAS beabsichtigt, das Stoll-Areal sukzessive zu entwickeln und für die Öffentlichkeit zu öffnen. Möglichst viel alte Bausubstanz soll erhalten und saniert werden. Die Gebäude 111, 114 und 115 an der Benzstraße bleiben erhalten. Das markante Backsteingebäude 110 an der Echaz muss aufgrund der geplanten Hochwasserschutzmaßnahme leider teilweise zurückgebaut werden. Die Gebäude 112, 113, 116 und 118 werden abgerissen um sowohl Platz für die Renaturierung als auch für die ergänzenden Neubauten zu schaffen.

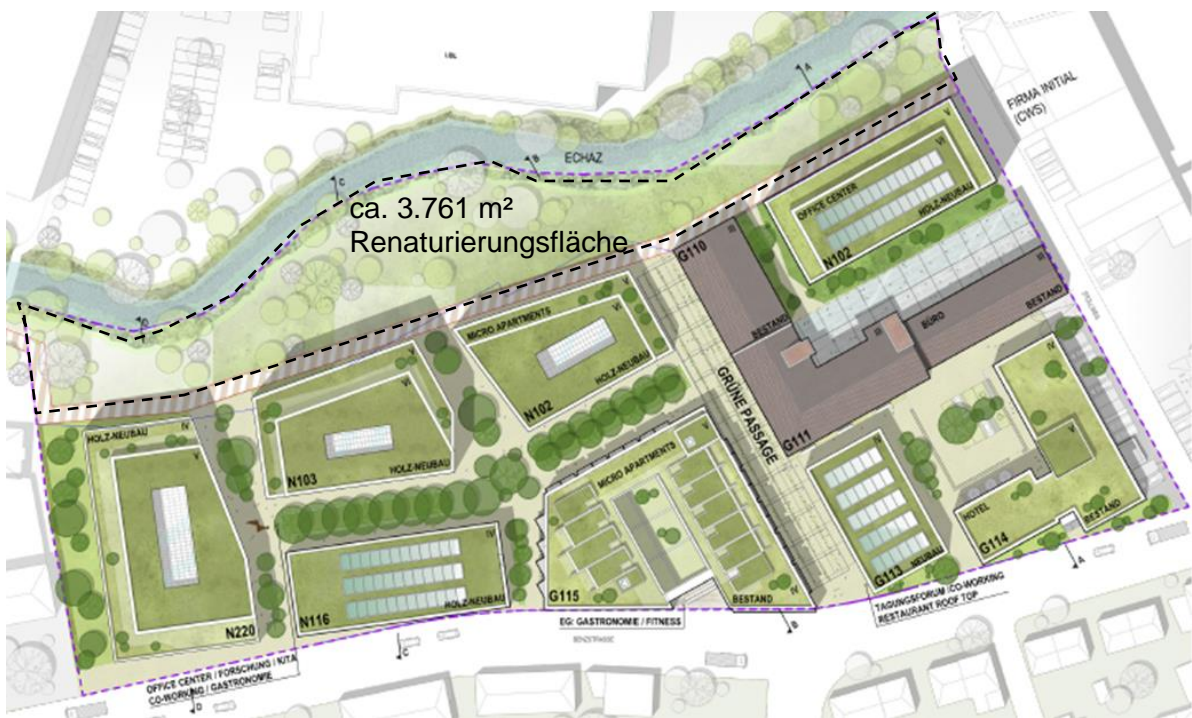


Abbildung 3: Lageplan von TRIAS mit Renaturierungsfläche

Das Areal wird in zwei Reihen bebaut und durch eine begrünte Passage verbunden. Die Gebäude an der Benzstraße sind niedriger als an der Echaz, um einen Übergang zur bestehenden Wohnbebauung zu schaffen. Die hohe Dichte wird durch die Freifläche an der Echaz ausgeglichen. Die Freiflächenplanung wird im nächsten Schritt konkretisiert. Das Projekt wird vom Gestaltungsbeirat begleitet.

Gewerbliche Nutzung

Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat am 28.02.2023 die Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung beschlossen. Mit den Leitlinien zur Gewerbeflächenentwicklung wurde der Rahmen geschaffen, um den Wirtschaftsstandort Reutlingen konsequent auf die Sicherung der vorhandenen und die Realisierung der künftigen Potentiale hin auszurichten. Die Leitlinien definieren insoweit einen Schwerpunkt in der Gesamt-Strategie zur Entwicklung der Stadt Reutlingen und formulieren diesen in den sechs einzelnen Zielsetzungen aus. Das Stoll-Areal wird gemäß Punkt 1 und Punkt 2 der Leitlinie entwickelt.

Punkt 1 „Funktionierende Industrie- und Gewerbeflächen sind planungsrechtlich als solche zu erhalten.“

Punkt 2 „Aufgelassene Industrie- und Gewerbeflächen sollen planungsrechtlich so weiter entwickelt werden, dass eine möglichst große Zahl an Arbeitsplätzen entsteht.“

Dementsprechend sollen Gewerbeflächen „sukzessive nachverdichtet und effektiver genutzt“ werden. Das Stoll-Areal bleibt als Gewerbegebiet erhalten, wird baulich verdichtet und die Nutzfläche erhöht. Durch die Neubauten entstehen zusätzlich zu dem Bestand weitere ca. 17.000 m² Bruttogeschossfläche. Insgesamt wird die Nutzung zu mehr als 50 % aus originärem Gewerbe bestehen. Unter originärem Gewerbe sind Nutzungen aus den Branchen wie z. B. Dienstleistung, Information und Kommunikation, Handwerk, Beratung, Ingenieure, online & Großhandel, Gesundheit, sowie Finanz- und Versicherungsdienstleistung zu verstehen. Die künftige Bebauung des Areals soll zukunftsorientiert sein und gewerblichen Zwecken dienen. Sie orientiert sich an einer verdichteten Bebauung. Als gewerbliche Nutzungen sind IT, KI, Dienstleister aller Art, auch im medizinischen Bereich, Coworking, Gastronomie, Forschung, Tagungsräume sowie handwerkliche Betriebe vorgesehen. Untergeordnet ist als Nutzung gewerbliches Wohnen möglich. Das bestehende Gebäude 114 wird in ein Hotel umgebaut. Die gewerbliche Nutzung wird mit der benachbarten Wohnbebauung, insbesondere in der Benzstraße vereinbar sein.

Energiekonzept

Es ist geplant, ein autarkes, von fossilen Brennstoffen unabhängige Energiekonzeption zu entwickeln.

Nachhaltige Bauweise

Um möglichst klimaneutral zu bauen, soll für die geplanten Neubauten Holz- / Holzhybridbauweise vorgesehen werden. Alle Flachdächer werden mit PV-Anlagen ausgestattet und kumulativ extensiv begrünt.

Mobilität

Das Stoll-Areal wird möglichst autofrei entwickelt und die Parkierung im erneuerten Parkhaus Bantlinstraße untergebracht. Dadurch wird der Kfz-Verkehr aus der Tübinger Vorstadt ferngehalten. Zu diesem Zweck wird das stark sanierungsbedürftige städtische Parkhaus an die Firma TRIAS verkauft. Die Firma TRIAS wird das Parkhaus auf eigene Kosten abreißen und neu bauen oder sanieren. Die Funktion als Quartiersparkhaus wird erhalten bleiben, indem öffentliche Stellplätze für das Diakonische Zentrum Christuskirche sowie die Bewohner der Tübinger Vorstadt bereitgestellt werden. Ein flankiertes Mobilitätskonzept für die Tübinger Vorstadt soll dazu beitragen, den Straßenraum in der Tübinger Vorstadt aufzuwerten und nicht nur durch Parkverkehr zu belegen. Dies dient auch der Sicherheit des Schulverkehrs sowie der Wohnqualität.

3. Verfahren

Aufhebung des Bebauungsplanverfahrens

Gemäß Punkt 1 und Punkt 2 der „Leitlinien für die künftige Gewerbeflächenentwicklung“ soll das Gewerbegebiet erhalten bleiben. Daher ist das Bebauungsplanverfahren „Benzstraße / Stollweg / Echaz“ welches im westlichen Teil ein „allgemeines Wohngebiet“ vorsieht, nicht mehr zielführend. Das Bebauungsplanverfahren wird daher aufgehoben werden. Mit der Firma TRIAS wird ein städtebaulicher Rahmenvertrag geschlossen, welcher die Entwicklung regelt (siehe 2. Planungskonzeption).

Unterzeichnung des Rahmenvertrags

Mit dem Beschluss des Gemeinderats wird die Verwaltung beauftragt, den städtebaulichen Rahmenvertrag mit der Firma TRIAS abzuschließen. Auf Grundlage des Vertrags wird das Areal entwickelt und die Baugenehmigungen erteilt. Auf Grundlage des Beschlusses kann TRIAS mit der Vermarktung der Fläche beginnen und die konkreten Nutzungen den Gebäuden gemäß dem Rahmenvertrag zuteilen.

Einleitung der Grundstücksverkäufe/-käufe

Den Grundstücksgeschäften wird grundsätzlich zugestimmt. Die konkreten Kauf-/Verkaufsbeschlüsse werden nach Ausverhandlung der Rahmenbedingung dem zuständigen Organ zur Beschlussfassung vorgelegt und die notariellen Verträge unterzeichnet. Der Gemeinderat wird über das Ergebnis informiert.

Renaturierung der Echaz im Bereich CWS, Lidl und Stoll-Areal

Die Renaturierung der Echaz erfolgt nach Abschluss der Baumaßnahmen an der Echaz in Betzingen in drei Schritten. Im ersten Schritt werden die Pläne für die Renaturierung ausgearbeitet. Im zweiten Schritt werden die wasserrechtliche Genehmigung eingeholt sowie Fördermittel beantragt und im dritten Schritt findet die Umsetzung statt. Angedacht ist der Beginn der Baumaßnahmen in den Jahren 2028/29.

gez.

Stefan Dvorak

Öffentliche Anlage

1. Lageplan mit städtebaulichem Entwurf (TRIAS) vom 27.01.2023

Nicht öffentliche Anlagen

2. Städtebaulicher Rahmenvertrag vom 13.04.2023 mit Anlagen