

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Bey		<b>24/043/01</b>		25.03.2024
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	11.04.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	25.04.2024	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan "Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße", Gemarkung/Flur Reutlingen Grundsatzbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 22/118/01				

### Beschlussvorschlag

Auf Grundlage der in den Anlagen 1 bis 7 beigefügten Planungsunterlagen, wird die Weiterführung des Bebauungsplanes „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen beschlossen.

### Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Das Areal der ehemaligen Ypern-Kaserne in der Ringelbachstraße, welches sich im Eigentum der GWG Reutlingen befindet, soll städtebaulich neu geordnet werden. Hierfür wurde im Jahr 2023 ein zweistufiges Werkstattverfahren mit Bürgerbeteiligung durchgeführt. Angestrebt wird, das ca. 2,4 ha große Gebiet in ein attraktives urbanes Quartier mit Mietwohnungen, innovativen Wohnkonzepten und Gewerbe umzuwandeln. Projekte für Bauherrengemeinschaften sind ebenso vorgesehen. Insgesamt sollen 200 neue Wohneinheiten entstehen. Das Quartier soll einen Treffpunkt für den weiteren Ringelbach bilden und der alte und wertvolle Baumbestand soll erhalten bleiben.

Das Wettbewerbsverfahren (Anlage 1) wurde mit der Prämierung des städtebaulichen Konzeptentwurfs der Arbeitsgemeinschaft Walk Architekten (Reutlingen), Bogevischs Büro und Studio Vulkan (beide München) abgeschlossen. Dieses sieht den Erhalt von drei Bestandsgebäuden und den Verbleib aller aktuellen Bestandsnutzungen vor. Zudem den Abbruch von drei Gebäuden, die Raum schaffen für den Neubau attraktiver und moderner Wohnungen. Das Konzept zeichnet sich durch großzügige, klar strukturierte Außenanlagen

aus. Der wertvolle Baumbestand bleibt hierdurch fast vollständig erhalten. Der zentrale Quartiersplatz, der in den Ringelbach ausstrahlen soll, wird von dem oberirdischen Quartiersparkhaus mit Kita und Mobilitätszentrale und den angrenzenden Quartiersgebäuden gefasst. Den südlichen Abschluss des Platzes bildet das Punkthaus, das von der Lidl-Kreuzung aus gut sichtbar ist und das den Eingang zum neuen Quartier markiert. Östlich davon bilden vier Gebäuderiegel in einer offenen Hofrandbebauung eine große und grüne Lunge aus, die insbesondere von den Bewohnern als Erholungsraum genutzt werden kann. Eine Promenade verbindet Alt- und Neubau im Süden.

Seit der Prämierung des Entwurfs im Oktober 2023 haben Stadt und GWG Reutlingen gemeinsam mit dem Architektenteam die Konzeptstudie entsprechend der Empfehlungen, des Preisgerichts weiterentwickelt. Die Städtebauliche Situation wurde präzisiert und dabei insbesondere die Nutzungsbeziehungen der verschiedenen Funktionen, Gebäude und Akteure im zukünftigen Gebiet untersucht (Anlage 1). Angestrebt wurde, mehr Wohnraum für mehr Haushalte zu schaffen, das Grundstück effizient zu nutzen und das Gewerbe auf den Quartiersplatz zu konzentrieren. Hierfür wurden die Gebäude, die das Parkhaus ummanteln, auf 5 Geschosse erhöht. Die Grundfläche des Punkthauses wurde leicht vergrößert und das Gebäude um ein Geschoss auf insgesamt 7 Geschosse erhöht. Der östliche und der westliche Gebäuderiegel der Hofrandbebauung sollen tiefer und mit einer Mittelflurerschließung ausgeführt werden, wodurch ebenfalls mehr Wohnraum für mehr Haushalte entsteht. Die Weiterentwicklung sieht nun 200 Wohneinheiten vor. Gleichzeitig bleiben der Baumbestand und die großflächigen Außenanlagen nahezu vollständig erhalten. Des Weiteren wurde das oberirdische Parkhaus auf insgesamt 5 Geschosse erhöht, um den geforderten Stellplatzschlüssel von 0,8 zu erreichen. Siehe Anlage 2. Das Quartier soll an zentraler Stelle, im EG und 1. OG des Punkthauses, ein Quartiersbüro, beispielsweise mit angeschlossenen Quartierscafé, erhalten, insbesondere um Begegnungen und den Austausch der verschiedenen Akteure im Quartier und der Nachbarschaft zu fördern. Diese Schlüsselfunktion für das Quartier könnte das BEGIZ übernehmen, das bereits vor Ort ein Büro betreibt und Begegnungs- und Integrationsangebote macht. Hierfür könnte das BEGIZ vom weniger zentralen Gebäude 41 in das Punkthaus am zentralen Quartiersplatz umziehen.

Schließlich haben Stadt, GWG und Architektenteam einen ersten zeitlichen Umsetzungsplan erstellt, der die Realisierung des Bauvorhabens in drei Phasen von West nach Ost vorsieht. In Phase 1 (Anlage 3) sollen das Parkhaus, die das Parkhaus ummantelnden Gebäude (Kita, Mobilitätszentrale), das Punkthaus sowie der südliche Gebäuderiegel der Hofrandbebauung gebaut werden. Der Quartiersplatz würde somit als Herz des neuen Quartiers bereits in Phase 1 entstehen und dem Quartier Leben verleihen. Die Gebäude 43 und 40 werden zunächst nicht abgebrochen und werden als Unterbringung für Geflüchtete zwischengenutzt. Phase 2 (Anlage 4) sieht den Abbruch von Gebäude 43 und den Neubau des westlichen Gebäuderiegels vor, bevor in Phase 3 (Anlage 5) auch Gebäude 40 fällt, die verbleibenden beiden neuen Gebäuderiegel entstehen und die grüne Lunge schließlich von allen Seiten eingefasst wird.

gez.  
Stefan Dvorak

### **Anlagen**

1. Städtebaulicher Rahmenplan vom 28.02.2024 (Überarbeitung vom Wettbewerbsentwurf)
2. Lageplan vom 28.02.2024 mit möglichen Baufenster und bauliche Angaben
3. Bauphase 1
4. Bauphase 2
5. Bauphase 3
6. Perspektive Quartiersplatz von der Ringelbachstraße aus
7. Perspektive Quartiersplatz im Innenbereich