Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Pe		**21/071/01**		21.04.2021
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	04.05.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.05.2021	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“, Gemarkung/Flur Reutlingen
- Auslegungsbeschluss

Bezugsdrucksache
15/001/06, 15/103/01, 15/104/01, 16/066/02, 16/066/03, 17/129/01.1, 18/133/01.1

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“, Gemarkung Reutlingen, Flur Reutlingen, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 12.03.2021 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
-/-				

Kurzfassung

Mit der Aufsiedelung der Entwicklungsfläche Schieferbuckel kann ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in Reutlingen geleistet werden. Die innerstädtische Lage und gute Verkehrsanbindung zeichnen die bisher mindergenutzte Fläche besonders aus. Im November 2018 beschloss der Reutlinger Gemeinderat, die Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ und „Schieferterrassen“ auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs weiterzuführen. Neben dem Erhalt der städtebaulichen Qualität wurde mit dem Beschluss besonders Wert darauf gelegt, die Bruttogeschossfläche des Wettbewerbsentwurfs als maximal zulässige Geschossfläche zu definieren.
Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung wurde der städtebauliche Entwurf überarbeitet und optimiert. Besonderes Augenmerk lag dabei auf der Gestaltung eines attraktiven Quartiers mit starker Durchgrünung, großzügigen und erlebbaren Grünzäsuren, urbanen Aufenthaltsräumen, hoher Aufenthaltsqualität sowie einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe. Ziel ist die Gestaltung eines lebendigen Quartiers, das dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege folgt, nicht nur zum Wohnen, sondern zum Leben dient und Heimat für Menschen aus vielen sozialen Schichten wird.

Begründung

1. Sachverhalt

Am 29.10.2015 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für die Bebauungsplanverfahren „Schieferterrassen“, Gemarkung/Flur Reutlingen (GR-Drs 15/104/01), und „Justinus-Kerner-Straße“, Gemarkung/Flur Reutlingen (GR-Drs 15/103/01). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde vom 16.11.2015 bis 18.12.2015 durchgeführt. Am 31.01.2017 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen, (GR-Drs 16/066/03). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde hierzu vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Der Gemeinderat hat mit den Aufstellungsbeschlüssen der einzelnen Bebauungspläne und dem Beschluss des Grundlagenkonzepts Schieferbuckel im September 2016 die Durchführung von ergänzenden wettbewerblichen Verfahren beschlossen. Im November 2017 wurde der Beschluss zur Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs gefasst (GR-Drs 17/129/01.1). Entsprechend des Beschlusses des Gemeinderats vom November 2018 (GR-Drs 18/133/01) wurde der Bebauungsplanentwurf für das Plangebiet „Justinus-Kerner-Straße“ auf Basis des Siegerentwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbs erarbeitet. Besonderes Augenmerk lag dabei auf den Vorgaben des Gemeinderates zum Erhalt der im Wettbewerbsergebnis festgelegten Bruttogeschossfläche sowie der baulichen Struktur des Siegerentwurfs (GR-Drs 18/133/01.1). Dabei wurden die Verfahren „Schieferterrassen“, „Justinus-Kerner-Straße“ und „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Straße an Schieferstraße“ aufgrund ihrer hohen räumlichen und funktionalen Nähe in einem Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ zusammengeführt.

2. Planungskonzeption

<u>Städtebauliches Konzept</u>
Das im wettbewerblichen Verfahren erarbeitete städtebauliche Konzept stellt eine schlüssige Antwort auf die besonderen Anforderungen an diesem Standort hinsichtlich der topographischen Lage, der Umgebungsbebauung, der Durchlüftung und der Lärmemissionen der B 28 dar. Der Entwurf weist Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen im Geschosswohnungsbau in Kombination von Urbanem Gebiet und Allgemeinem Wohngebiet auf und gliedert das Areal in fünf Bereiche. Durch die Kombination von Wohnnutzung und Gewerbeflächen wird ein der innerstädtischen Lage entsprechendes urbanes Quartier mit Nutzungsmischung geschaffen, das dem Prinzip der Stadt der kurzen Wege folgt.

Im Nordwesten nehmen die fünf Punkthäuser in WA 2 die nördliche Nachbarbebauung auf und bieten attraktiven Wohnraum. Im südwestlichen WA 1 gruppieren sich vier Gebäudekörper mit jeweils fünf Geschossen um einen gemeinsamen Wohnhof. Das lang gestreckte Gebäude im Südosten schirmt mit schmalen Verbindungsbauten zwischen den drei Hauptgebäudekörpern die Schallemissionen der südöstlich verlaufenden Bundestraße ab und schafft so eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenhof, die als halbprivater Freiraum durch die Bewohner genutzt werden kann. Die Ansiedlung von Gewerbeeinheiten entlang des nordöstlich angrenzenden Quartiersplatzes wird durch entsprechende Gestaltung der Raumhöhen ermöglicht.

Im WA 3 südlich des Steilhangs ist weitere Wohnnutzung vorgesehen. Zwischen den drei Gebäudekörpern sorgen Fugen für Blickbeziehungen zwischen dem Boulevard (Elisabeth-Zundel-Straße) und dem nördlichen begrünten Steilhang. Gleichzeitig fassen diese Gebäudekörper den Boulevard, ermöglichen durch eine leicht vom Straßenraum abgerückte Veror-

tung jedoch auch die Schaffung privater Freiflächen in Form von Terrassen o. Ä. entlang des Boulevards.

Im Südosten der Fläche, entlang der B 28, werden die fünfgeschossigen Gebäude als attraktive und belebte Lärmschutzbebauung ausgebildet. Die beiden Gebäudekomplexe in MU 1 und MU 2 folgen dem Prinzip, den Lichteinfall aus Südosten zu ermöglichen und Blickbeziehungen Richtung Innenstadt und Albtrauf zu schaffen, gleichzeitig aber eine von den erheblichen Schallemissionen der B 28 geschützte Wohnnutzung zu realisieren. Gemeinsam mit den Gebäudekörpern fassen die schmalen Verbindungsbauten mit attraktiven, lichtdurchfluteten Wohnräumen und Loggien die Wohnhöfe ein. Im MU 2 wird das Erdgeschoss über die gesamte Tiefe bis an den Boulevard gezogen. Hier entsteht Raum für gewerbliche Einheiten, die elementar zur Belebung des Boulevards und der Charakteristik eines urbanen Quartiers beitragen. Die Gestaltung der Gebäudefassaden greifen die Gestaltung des östlich angrenzenden Bebauungsplangebietes „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“ auf und fassen den Straßenraum der B 28 ein, sodass dieser als städtischer, urbaner Raum erlebt werden kann. Diese Urbanität wird zudem durch vorgesehene Gewerbeeinheiten insbesondere in den straßenseitigen Erdgeschosslagen ausgeprägt. Durch die geplante Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung entsteht insbesondere im Ostteil des Plangebiets ein Quartier mit urbanem Charakter und ein attraktives Wohnumfeld mit erheblicher Aufenthaltsqualität auch für die Anwohner der umliegenden Wohngebiete.

Die Parkierung für alle Gebäude erfolgt in Tiefgaragen. Aufgrund der Topographie und ohnehin notwendigen erheblichen Anpassungen des Höhenprofils können die Tiefgaragen insbesondere im östlichen Plangebietsteil sowie im MU 2 auf dem bestehenden Geländeniveau errichtet werden. Ergänzend kann die Fläche zwischen Bebauung und B 28 entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als Parkplatzfläche mit ca. 60 Stellplätzen genutzt werden. Als Quartiersparkplatz an der westlichen Zufahrt zum Plangebiet leistet diese Parkfläche nicht nur einen Beitrag zum kostengünstigen Bauen, sondern kann zur Reduzierung von Parksuchverkehr beitragen. Insgesamt sollen für die Allgemeinheit mindestens 25 oberirdische Parkplätze im Quartier entstehen.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Justinus-Kerner-Straße und Heppstraße. Die Tiefgaragen werden überwiegend vom Rand des Quartiers angefahren, sodass der motorisierte Individualverkehr (MIV) im Quartier möglichst reduziert wird. Es besteht für den MIV keine Möglichkeit, das Quartier zu durchfahren. Auf einer Länge von ca. 150 m im zentralen Bereich des Quartiers ist die Durchquerung ausschließlich für Rad- und Fußverkehr möglich. Dies erhöht die Aufenthaltsqualität immens und trägt somit elementar zur Belebung des Quartiers bei.

Um die gesamte Entwicklungsfläche Schieferbuckel entsprechend des Grundlagenkonzeptes insbesondere für den Rad- und Fußverkehr zu verknüpfen und eine entsprechende Wegeachse zu schaffen, soll mittels einer großzügigen Querungshilfe eine Verbindung zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Gebiet „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“ über die Justinus-Kerner-Straße hinweg geschaffen werden. Insbesondere hinsichtlich des zu erwartenden Schülerverkehrs zum Schulzentrum ist eine sichere Querungsmöglichkeit hier elementar. Durch geeignete Farb- und Belagsgestaltung soll auch eine optische Verbindung zwischen den Quartieren geschaffen werden, welche die Autofahrer für die querenden Fußgänger und Radfahrer sensibilisiert.

Die B 28/Schieferstraße ist im Bereich des Plangebiets stark belastet. Der Verkehrsknoten Schieferstraße/Emil-Adolf-Straße/Heppstraße, insbesondere in Verbindung mit dem heutigen Anschluss der Justinus-Kerner-Straße an die Heppstraße, gelangt in den Stoßzeiten an die Kapazitätsgrenze. Um die verkehrliche Situation zu verbessern und den durch die Aufsiedelung verursachten Mehrverkehr bestmöglich im Straßennetz aufzunehmen, wird die Justinus-Kerner-Straße von der Heppstraße abgekoppelt und durch einen neuen Knotenpunkt direkt an die Schieferstraße angebunden. Dieser neue Anschlussknoten vereinfacht die Verkehrs-

führung, verbessert die Verkehrsflüsse und ermöglicht die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs durch die neuen Bewohner der gesamten Entwicklungsfläche Schieferbuckel ohne Überlastung der kleinräumigen Verkehrsstruktur.

Die Gestaltung der Freiflächen ist im städtebaulichen Entwurfskonzept (Anlage 5) dargestellt. Wie im Grundlagenkonzept Schieferbuckel vorgesehen, werden die großzügigen Grünstrukturen, die das Gebiet insbesondere im Norden und Westen umschließen, erhalten, aufgewertet und erlebbar gemacht. Zudem wird das gesamte Quartier durch straßenbegleitende Bäume sowie Baumgruppen im Bereich des Boulevards durchgrünt.

Das Freiraumkonzept wird von mehreren wesentlichen Elementen getragen. Im Norden bildet die vorhandene Grünstruktur auch weiterhin den Übergang zur Bestandsbebauung. Der Grünzug wird durch einen Panoramaweg erlebbar gemacht, der Ausblicke auf Stadt und Albtrauf bietet. Im Bereich des Steilhangs südlich der Straße „Am Schieferbuckel“ wird der Panoramaweg auf einer vorhandenen Hangstufe als Pfad fortgeführt. Von der Aussichtsbastion zwischen WA 2 und WA 3 führt in Nord-Süd-Richtung eine Wegeverbindung in die nördlich angrenzende Römerschanze sowie zum Quartiersplatz. Aussichtsbastion und Quartiersplatz liegen in der zentralen Grünfuge, die als Scharnier zwischen dem westlichen und dem östlichen Teil des Plangebiets dient. Der Quartiersplatz bildet dabei den westlichen Schlusspunkt des Boulevards, der im östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Sickenhäuser Straße/Gellertstraße“ seine Fortführung findet. Westlich des Gebiets wird als Übergang zum denkmalgeschützten Gmindersdorf eine Grünschneise mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Durch Fußwegeverbindungen und Spielmöglichkeiten wird hier als Ergänzung zu den beiden urbaneren Quartiersplätzen ein grüner Begegnungsraum für die Bewohner des Quartiers und der umliegenden Wohngebiete erstellt.

Nicht nur die neuen Bewohner, sondern auch die umgrenzenden Wohngebiete profitieren von einem Quartier, das ein Ort nachbarschaftlicher Begegnung, des Austauschs und des Miteinanders werden kann. Die Quartiersplätze mit angrenzender Spielfläche und Gewerbe als lebendiges Herz, attraktive Fuß- und Radwege durch Grünzüge mit weiteren Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Aussichtspunkten laden ein, im Quartier zu verweilen.

Insgesamt liegen im Plangebiet ca. 280 Bäume. In der westlichen und nördlichen Grünfläche werden die vorhandenen Bäume überwiegend erhalten. Aufgrund topographischer Anpassungen und der Bebauungsdichte können im Quartier ca. 120 Bäume nicht erhalten werden. Deshalb wird das neue Quartier durch zahlreiche Baumpflanzungen auch innen intensiv begrünt. Insgesamt ist die Neupflanzung von ca. 135 Bäumen vorgesehen, sodass insgesamt eine positive Baumbilanz entsteht. Eine Begrünung aller Dachflächen und die Ermöglichung einer hindernisarmen Durchströmung des Quartiers mit Kaltluft gewährleisten ein gutes Klima im Quartier und in den benachbarten Flächen.

Entsprechend der Reutlinger Wohnungspolitik wird durch flexible und unterschiedliche Wohntypologien im gesamten Gebiet eine hohe soziale Durchmischung gewährleistet. Die unterschiedlichen Wohnungstypen werden in allen Einzelquartieren gestreut und in unterschiedlichen Geschossen entstehen. Alle Gebäude im Bebauungsplangebiet werden an die Fernwärmeversorgung des zuständigen Versorgungsträgers angeschlossen.

<u>Regelungen Bebauungsplan</u>
Im Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der gewünschten baulichen Struktur entsprechend des städtebaulichen Konzepts abgeleitet. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Anzahl der Vollgeschosse (VG), die Geschossfläche (GF) und die maximale Gebäudehöhe (GH in m ü. N.N.) bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien so festgesetzt, dass die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück jeweils entsprechend des städtebaulichen Konzepts definiert ist. Im südlichen Bereich der Fläche entlang der stark frequentierten Bundesstraße wird durch Festsetzung einer Baulinie die Wirkung der Gebäude als lärmabschirmende Riegelbebauung gewährleistet.

Der Stellplatzschlüssel kann entsprechend der Maßnahmen zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 ausgehend von 1,25 Stellplätzen je Wohneinheit (entsprechend Stellplatzsatzung) reduziert werden. Maßnahmen, die zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs führen, werden im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes entwickelt.

Das Gebiet wird durch zahlreiche Baumpflanzungen in Form von Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sowohl am Randbereich als auch innerhalb des Quartiers intensiv begrünt. Freiflächen werden durch die Festsetzung von flächenhaften Pflanzgeboten gestaltet.

Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf den als Anlage 1 beigefügten Bebauungsplan mit Textteil sowie die Begründung (Anlage 2) verwiesen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie ihre Behandlung sind in Anlage 3 dargestellt.

Um die Ziele der Stadt Reutlingen für das Bebauungsplangebiet umfänglich umsetzen zu können, wird ergänzend zum Bebauungsplan ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger gemäß § 11 BauGB geschlossen.

3. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Von besonderer Bedeutung im Rahmen der Bauleitplanung ist der Klimaschutz sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Besonders Augenmerk wurde im Bebauungsplanverfahren „Justinus-Kerner-Straße“ dabei vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenereignisse auf das Regenwassermanagement gelegt. Unter Einbindung des Büros Ramboll Studio Dreiseitl wurde eine entsprechende Konzeption zum Umgang mit anfallendem Regenwasser entwickelt. Da aufgrund der geologischen Gegebenheiten im Plangebiet keine nennenswerte Versickerung möglich ist, müssen ausreichende Rückhalteräume für anfallendes Niederschlagswasser zur Verdunstung geschaffen werden. Dies erfolgt, soweit möglich, dezentral auf den jeweiligen privaten Grundstücken, ergänzt durch Retentionsmulden, Rigolen o. Ä. auf öffentlichen Flächen.

Nicht nur zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, sondern auch aus klimatischen Gründen ist zudem Dachbegrünung auf allen Dachflächen vorgesehen. Dies soll mit Anlagen zur Nutzung von Solarthermie kombiniert werden. Der Erhalt wichtiger Grünstrukturen und -züge sowie die intensive Durchgrünung des Quartiers leisten einen weiteren Beitrag zur Regulierung des Stadtklimas. Durch eine entsprechende Gebäudestellung und die großzügige Dimensionierung des Boulevards wird der Erhalt des ermittelten Kaltluftstroms gesichert, der das Quartier aus östlicher Richtung erreicht. Bausteine energieeffizienter Gebäude sind neben dem Fernwärmeanschluss des gesamten Quartiers auch die städtebauliche Dichte und die Kompaktheit der Baukörper sowie die Gebäudeausrichtung.

4. Verfahren

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Nach überschlägiger Prüfung gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB und unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes wird die Einschätzung erlangt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

Anlagen

Papierform:
1. Bebauungsplan mit Textteil vom 12.03.2021
2. Begründung vom 12.03.2021
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Namensliste zur Anlage 3, nichtöffentlich
5. Städtebauliches Entwurfskonzept in Freiraumkonzept Justinus-Kerner-Straße

Digital:
6. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen – Entwicklungsbereich Schieferbuckel vom 02.05.2016
7. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung „Plangebiet West – Justinus-Kerner-Straße“ vom 20.12.2018
8. Artenschutzrechtliche Stellungnahme B-Plan „Anschlussknoten Justinus-Kerner-Straße – B 28“ vom 15.01.2020
9. Voruntersuchung zum Straßenverkehrslärm mit schalltechnischen Planungshinweisen vom 20.05.2016
10. Bebauungsplan „Justinus-Kerner-Straße“ – Schalltechnische Untersuchung vom 20.12.2019
11. Verkehrstechnische Untersuchung und Simulation vom Dezember 2016
12. Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Entwicklungsbereichs Schieferbuckel – Fortschreibung Verkehrsprognose 2030 vom November 2019
13. Geotechnischer Bericht zu den allgemeinen Baugrundverhältnissen im Entwicklungsbereich „Schieferbuckel“ vom 24.05.2016
14. Bericht zu den durchgeführten Versickerungsversuchen – geplante Erschließung/ Bebauung des Baugebiets „Schieferbuckel“ in Reutlingen vom 06.11.2019
15. Entwicklungsbereich Schieferbuckel – Voruntersuchung Klima vom 31.05.2016
16. Luftbildauswertung auf Kampfmittel „Justinus-Kerner-Straße, Schieferterrassen Reutlingen-Betzingen“ vom 28.10.2020
17. Mobilitätskonzept „Schieferterrassen“ vom 10.06.2020