

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Pe		21/089/01		22.06.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BezGR Betzingen	05.07.2021	Anhörung	öffentlich	
BVUA	08.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.07.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan "Egelhaafgelände", Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen - Auslegungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 15/078/01, 17/137/01, 19/056/01, 16/002/04 OR, 19/064/01, 20/106/01				

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans 'Egelhaafgelände', Gemarkung Reutlingen, Flur Betzingen, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 07.06.2021 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

Das ehemalige Fabrikgelände der Firma Egelhaaf in Betzingen soll als eine der letzten größeren innerörtlichen Potenzialflächen aktiviert und für die Innenentwicklung genutzt werden. Ziel ist die Entstehung eines lebendigen, zukunftsfähigen Quartiers für Wohnen, Arbeiten, Läden und Dienstleistungen, das den Ortskern nachhaltig stärkt. Im Jahr 2015 wurde auf Grundlage eines ersten städtebaulichen Planungskonzeptes die Aufstellung beschlossen und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. 2019 folgte auf dieser Basis die Durchführung eines Investorenauswahlverfahren mit kombiniertem städtebaulichem Entwurf. Anschließend wurde der Siegerentwurf weiter ausgearbeitet.

Das zukünftige Egelhaafareal besteht aus 3- bis 4-geschossigen Wohn-, Misch-, und Gewerbegebäuden. Es entstehen rund 83 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Gewerblichen Nutzungen beleben die Erdgeschosszonen im Urbanen Gebiet und bilden die Nutzung der Baukörper zur

Heppstr./Hoffmannstr. An der Röntgenstr. entsteht primär Wohnnutzung. Die Erschließung erfolgt über Hepp- und Röntgenstraße. Die Parkierung wird überwiegend über Tiefgaragen sichergestellt. Das Gebiet ist weitestgehend autofrei. Es findet ein Teilerhalt der identitätsstiftenden Fabrikgebäude inkl. Schornstein statt. Über den Quartiersplatz werden alle angrenzenden Gebiete mit dem Egelhaafareal verknüpft, nach Süden zur Hoffmannschule über eine Fußgängerbrücke. Der Mühlkanal wird im Rahmen der Entwicklung nach Süden verlegt und naturnah ausgebaut. Die gängigen Festsetzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung wurden getroffen. Zur Sicherung der Realisierung des Siegerentwurfs sind weitere vertragliche Regelungen zu treffen. Es ist ein paralleles wasserrechtliches Verfahren für den naturnahen Ausbau des Mühlkanals durchzuführen.

Begründung

1. Sachverhalt

Das ehemalige Fabrikgelände der Firma Egelhaaf in Betzingen soll als eine der letzten größeren innerörtlichen Potenzialflächen aktiviert und für die Innenentwicklung genutzt werden. Ziel ist die Entstehung eines lebendigen, zukunftsfähigen Quartiers für Wohnen, Arbeiten, Läden und Dienstleistungen, das den Ortskern nachhaltig stärkt.

Am 23.07.2015 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren Egelhaafgelände, Gemarkung Reutlingen/Flur Betzingen (GR-Drs. 15/078/01). Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) wurde vom 31.08.2015 bis 02.10.2015 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 3 aufgeführt.

Das in städtischem Eigentum liegende Gelände 'Egelhaafareal' wurde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens ausgeschrieben (GR-Drs.17/137/01). Ziel des Ausschreibungsverfahrens war die weitere Ausarbeitung des vom Gemeinderat beschlossenen, städtebaulichen Planungskonzeptes für das Areal (GR-Drs.15/078/01) und die Fortführung des Planungsverfahrens in Zusammenarbeit mit dem künftigen Investor.

Zur Teilnahme aufgefordert waren Teams aus Investoren und Planern/Architekten, die geeignet und in der Lage sind Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Die Bewerber erarbeiteten jeweils ein Planungskonzept mit Plänen, Erläuterungen und Kennzahlen sowie ein Kaufpreisangebot unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Wohnungspolitik in Reutlingen.

Ein Auswahlgremium aus Vertretern des Gemeinde- und Bezirksgemeinderates, externen Fachleuten und Vertretern aus den Fachämtern hat die eingereichten Arbeiten bewertet und den Entwurf der Arbeitsgemeinschaft BPD Immobilienentwicklung GmbH/ Bottega+Ehrhardt Architekten GmbH/Koeber Landschaftsarchitektur (Stuttgart) zum ersten Preisträger gekürt. Am 23.05.2019 beschloss der Gemeinderat die Weiterführung und Ausarbeitung der durch das Auswahlgremium empfohlene Planung (GR-Drucksache 19/056/01).

2. Planungskonzeption

Städtebauliches Konzept / Freiraum / Erschließung

Das neue Quartier bezieht seine Kraft aus dem symbiotischen Verzahnen verschiedenster, lebendiger Nutzungen innerhalb einer klar gegliederten Bebauungsstruktur. Dabei wird der Teilerhalt der ehemaligen Fabrik zum identitätsstiftenden Element. Der bestehende, markante Fabrikschornstein wird zum Mittelpunkt eines zentralen Quartiersplatzes, der im Schnittpunkt aller neuen Achs- und Wegebeziehungen liegt und das Quartier mit dem renaturierten Mühlkanal sowie dem umgebenden Stadt- und Parkraum verflechtet.

Die Baukörpergeometrien orientieren sich an der bestehenden Ordnungsstruktur des Fabrikgebäudes im Zentrum des neuen Quartiers und entwickeln sich zu den Rändern analog des Grundstückszuschnitts. So reihen sich entlang des Mühlkanals in Anlehnung an den sanften Bogen der Röntgenstraße fünf gleichartige, dreigeschossige Baukörper mit Dachgeschoß auf, die sich mit ihrer Wohnnutzung nach Süden zum Grünraum orientieren. Entlang der Heppstraße entwickelt sich eine Blockrandbebauung aus überwiegend viergeschossigen Gebäuden, die den Straßenraum schließen und zugleich als Schallschutzbebauung für das Quartier dienen.

An der Kreuzung Mühlstraße und Hoffmannstraße entsteht ein markantes trapezförmiges Kopfgebäude, das den Auftakt des neuen Quartiers bildet. Zwei dreigeschossige Baukörper entlang des Quartiersplatzes verzahnen sich über eine großzügige Sockelzone mit der Blockrandbebauung. Dabei reagiert der größere Block mit seinem geschützten Innenhof auf die extrem nah an der Grundstücksgrenze stehende Wohnbebauung im Osten. In Verlängerung der Fensterstraße führt eine Passage zwischen den beiden Blöcken in Richtung Quartiersplatz.

Insgesamt werden ca. 83 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau mit unterschiedlich großen Wohnflächen ermöglicht. Städtebauliche Ziel ist es, dass öffentlichen Nutzungen wie z.B. VHS / Tagespflege und gewerblichen Nutzungen die Erdgeschosszonen und damit die qualitätsvollen Freiräume beleben. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe lässt aufgrund der flexiblen Grundstruktur und gut organisierten Grundrisse standortgerechte Entwicklungsmöglichkeiten erwarten.

Um den renaturierten Grünraum entlang des Mühlkanals nicht zu beeinträchtigen, wird eine effiziente und kompakte Quartiersgarage unterhalb der Blockrandbebauung vorgeschlagen, die von der Heppstraße aus, an der Nord-Ost-Ecke im Gebäude integriert, erschlossen wird. Über Ausgänge zum Quartiersplatz entstehen kurze Wege für alle Benutzer. Während alle Gewerbenutzungen über die Quartierswege und -plätze erschlossen werden, werden die Wohnnutzungen weitestgehend über die Heppstraße bzw. die Röntgenstraße erschlossen.

Die neuen Wegachsen im Areal laufen kreuzförmig auf den zentralen Quartiersplatz und verknüpfen das Plangebiet gleichzeitig mit den angrenzenden Bestandsgebieten. Nach Süden zur Hoffmannschule ermöglicht eine neue Brücke über den Mühlkanal eine direkte Verbindung der beiden Gebiete. Sämtliche öffentlichen Flächen sind autofrei und dürfen lediglich von Anlieferungs-, Not- und Serviceverkehr benutzt werden. Im Innenhof des Blocks befinden sich neben der möglichen Anlieferung der Gewerbeeinheiten auch Besucherstellplätze und Behindertenstellplätze, ebenso wie zwischen den Wohnhäusern entlang der Röntgenstraße.

Die Anmutung und Materialität der Wohn- und Gewerbebauten überzeugt grundsätzlich in ihrer Klarheit und Robustheit und wird als angemessen bewertet. Das Herausarbeiten der Klinkerfassade im Bestand gibt dem Quartier eine hohe Identifikation.

Dem städtebaulichen Entwurf gelingt es sehr gut Umgebung, Bestandsqualitäten und Neubauten mit wertvollen öffentlichen Räumen zu einem ganzheitlichen Quartier zu verbinden, das sich selbstverständlich in die Struktur Betzingens einwebt und einen wertvollen Beitrag zur Stärkung des Ortes schafft.

Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf den Siegerentwurf (Anlage 4) verwiesen.

Regelungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplanentwurf wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Urbanes Gebiet (MU) und ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Im GEE dürfen sich nur solche Betriebe ansiedeln, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens ist eine Wohnnutzung im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der gewünschten baulichen Struktur des städtebaulichen Konzepts abgeleitet. Die Kubatur der Gebäude wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH in m ü. N.N.) bestimmt. Bei den maximalen Gebäudehöhen ist eine Toleranz für die Berücksichtigung der Eingangshöhen im Fall von Hochwasser-/Starkregenereignissen, für die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach sowie dem Ausgleich von Geländesprüngen berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien so festgesetzt, dass die Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück jeweils entsprechend des städtebaulichen Konzepts definiert sind.

Umweltbelange / Klimaschutz

Es wurden Festsetzungen für eine nachhaltigere und klimaangepasste Stadt getroffen. Dazu zählen u.a.: Begrünung von Flachdächern, Mindestüberdeckung von Tiefgaragen, wasserdurchlässige Beläge bei offenen Stellplätzen, Zulässigkeit von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Solaranlagenpflicht, Begrünung der privaten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern, Pflanzlisten für geeignete und standortgerechte Baum- und Straucharten, Umwelt- und insektenfreundliche Beleuchtung, Einleitbeschränkungen für den Mischwasserkanal, Drosselung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den Mühlkanal und hochwasserangepasste Bauweise.

Aufgrund der Innenstadt Nähe und der guten Anbindung wird der Stellplatzschlüssel entsprechend der Vorgabe der aktuellen LBO auf 1 Stellplatz pro Wohneinheit festgelegt. Er liegt leicht unter den PKW-Zulassungen je Haushalt im Jahr 2020 der angrenzenden Stadtviertel und ist ein klares Bekenntnis für eine nachhaltigere Mobilitätsentwicklung der Stadt Reutlingen. Es wird ein ergänzendes Car-Sharing-Angebot mit dem Investor vereinbart, das das Mobilitätsverhalten der Bewohner des neuen Gebietes in der Initialphase unterstützen soll.

Zu den detaillierten Inhalten der Festsetzungen wird auf den Bebauungsplanentwurf mit Textteil (Anlage 1) und die Begründung (Anlage 2) verwiesen.

Altlasten

Die Stadt Reutlingen ist Eigentümer der an den Investor zu veräußernden Fläche. Als Eigentümerin und Verkäuferin der durch Altlasten belasteten Fläche, übernimmt die Stadt Reutlingen die Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Aushubmaterials im Rahmen des § 4 Bundesbodenschutzgesetzes. Die beim Altlastengutachter in Auftrag gegebene Grobkostenschätzung beziffert die Mehrkosten für die Entsorgung (ohne Mühlkanal) mit rund 2,3 Mio. €.

Vertragliche Regelungen

Zur Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Entwurfs der Arbeitsgemeinschaft BPD Immobilienentwicklung GmbH/ Bottega+Ehrhardt Architekten GmbH/ Koeber Landschaftsarchitektur (Stuttgart) sind weitere vertragliche Regelungen zu treffen. So werden im Rahmen des Grundstücksverkaufs u.a. Vereinbarungen zu Grundstückserwerb, über die Sowieso-Kosten hinausgehende Aufwendungen für die Altlastenentsorgung, Umsetzung der Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025, Renaturierung des Mühlkanals sowie die Realisierung des Ergebnisses des städtebaulichen Entwurfs inklusive Baugebot getroffen.

Wasserrechtliches Verfahren / Verlegung und Renaturierung des Mühlkanals

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 'Egelhaafgelände' verläuft der Betzinger Mühlkanal. Nach dem im Investorenauswahlverfahren entwickelten Planungskonzept liegen mehrere freiraumplanerische Objekte und Baukörper im gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen. Ein Teil der geplanten Hochbauobjekte können nicht wie vorgesehen realisiert werden.

Gleichzeitig soll nach städtischer Zielsetzung der bislang naturferne Zustand des Betzinger Mühlkanals gemäß den Allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (s. § 6 WHG) und dem Gewässerentwicklungsplan Echaz (Stadt Reutlingen, 1999 - Abschnitt 8.3 K) entwickelt werden. Nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden.

Mit einer Verlegung des Gewässerlaufs (Richtung Hoffmannschule) können die wasserrechtlichen Konflikte der geplanten Baukörper gelöst und die naturnahe Umgestaltung und Neuordnung des Kanals als wesentliches städtebauliches Ziel realisiert werden (GR-Drucksache 20/106/01).

Die geplante Offenlegung und Renaturierung löst ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren aus, das als eigenständiges Verfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt wird (siehe Anlage 15). Die beiden Verfahren sind unabhängig voneinander und müssen nicht zeitgleich zum Abschluss gebracht werden. Damit die wasserrechtlichen Maßnahmen im genannten Gewässerabschnitt umgesetzt werden können, sind diese jedoch planungsrechtlich abzusichern. Dazu werden in Abstimmung mit den Beteiligten des wasserrechtlichen Verfahrens die notwendigen Flächen als Grünflächen festgesetzt.

Für den Fall, dass das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sich verzögert oder scheitert, berücksichtigt der Bebauungsplan für den Teilabschnitt des Mühlkanals den Rückfall auf bestehendes Planungsrecht (bedingte Festsetzung nach § 9 (2) 2 BauGB), der die Realisierung des städtebaulichen Entwurfs in seinen Grundzügen weiterhin ermöglicht.

3. 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.

Von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird in diesen Verfahren abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung; die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13a (2) BauGB).

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

Anlagen

Papierform:

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 07.06.2021
2. Begründung vom 07.06.2021
3. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
4. Siegerentwurf

Digital:

5. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 'Bebauungsplan Egelhaafareal Reutlingen-Betzingen', Büro Blum, vom 01.06.2018
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) 'Bebauungsplan Egelhaafareal Reutlingen-Betzingen', Büro Blum, vom 13.04.2021
7. Altlastengutachten 'orientierende Altlastenuntersuchung für die geplante Umgestaltung des Egelhaaf-Areals an der Hofmannstraße 12/Hepfstraße 149-161' in Reutlingen-Betzingen, Büro für angewandte Geowissenschaften, vom 30.09.2020

8. Kostenschätzung für die Entsorgung von Aushubmaterial für die 'geplante Umgestaltung des Egelhaaf-Areals an der Hofmannstraße 12/Heppstraße 149-161 in Reutlingen-Betzingen, vom 28.01.2021
9. Altlastengutachten 'Verlegung des Mühlkanals im Bereich des Egelhaaf-Areals in Reutlingen-Betzingen, Büro für angewandte Geowissenschaften, vom 03.05.2021
10. Baugrund- und Gründungsgutachten 'für die geplante Umgestaltung des Egelhaaf-Areals an der Hofmannstraße 12/Heppstraße 149-161 in Reutlingen-Betzingen', Büro für angewandte Geowissenschaften, vom 30.09.2020
11. Gebäudesubstanzgutachten 'über orientierende Untersuchungen von Gebäudesubstanzen auf Schadstoffe für den Abbruch und die Sanierung der Gebäude auf dem Egelhaaf-Areal an der Heppstraße in Reutlingen-Betzingen', Büro für angewandte Geowissenschaften, vom 21.09.2020
12. Lärmgutachten 'Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Egelhaafareal', Sound-PLAN, vom 12.04.2021
13. Erläuterungsbericht 'Bebauungsplan Egelhaafareal - Beurteilung der Gefährdung bei Starkregen- und Hochwasserereignissen', REIK Ingenieurgesellschaft, vom 07.06.2021
14. Archäologische Voruntersuchung 'Abschlussbericht über die archäologische Sondage am historischen Mühlkanal in Betzingen', Institut für Kulturvermittlung, vom 27.05.2020
15. Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung 'Naturnaher Ausbau des Betzinger Mühlkanals im Bereich des Egelhaafareals, REIK Ingenieurgesellschaft, vom 15.04.2021