

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 Hi		20/086/01 neu zu TOP 3 nÖ BVUA 26.11.2020		16.11.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	26.11.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan 'Benzstraße / Echaz', Gemarkung/Flur Reutlingen - Aufstellungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 15/076/01, 19/122/03				

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 'Benzstraße / Stollweg / Echaz' vom 23.07.2015 wird aufgehoben.
2. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 'Benzstraße / Echaz', Gemarkung/Flur Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

Durch den Eigentümerwechsel der Flurstücke 3828 und 3831 (ehem. Fa. Stoll) an der Benzstraße wird eine ca. 2 ha große innerstädtische Fläche frei. Ebenso liegen östlich des Stollwegs die an der Echaz gelegenen Gebäude größtenteils brach. Daher werden die Flächen der Flurstücke 3818, 3820/2, 3821, 3822, 3823, 3824/2, 3824/3 und 3827 (Fa. Initial) mit in den Geltungsbereich einbezogen. Somit erhöht sich die Fläche auf insgesamt ca. 3,1 ha. Im gesamten Bereich ist eine stadtplanerische Situation entstanden, bei dem Wohn- und Gewerbenutzungen teilweise ungeordnet aneinander angrenzen und teilweise bis direkt an die Echaz heranreichen. Diese Situation soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu geordnet werden. Hinzu kommt der dringend notwendige Hochwasserschutz entlang der Echaz.

Das Ziel der Stadt besteht darin, aktiv Hochwasserschutz zu betreiben, die Hochwassersituation im Plangebiet zu verbessern ohne Unterlieger zu benachteiligen, die Erhaltung bestehender Gebäudestrukturen teilweise zu ermöglichen sowie Nutzungen sinnvoll umzu-

strukturieren, um attraktive Wohnverhältnisse und gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Dabei sind Fuß- und Radwegeverbindungen inklusive Grünstrukturen auszubauen.

Deshalb besteht für dieses Gebiet dringender Planungsbedarf. Mit dieser Aufstellung stehen folgende konkrete Ziele im Vordergrund:

1. Hochwasserschutz im Echazgebiet:

Auf der nördlichen Seite fließt die Echaz, aus der Stadt kommend, am Areal vorbei, Richtung Betzingen. Die Echaz ist Programmstrecke (Vorrangstrecke) zur Herstellung der Durchgängigkeit und der Strukturschaffung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Die WRRL verfolgt die Wiederherstellung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Echaz in ihrem Einzugsgebiet. Die wasserwirtschaftlichen Ziele zur Entwicklung der Echaz mit Gewässerrandstreifen und Retentionsraum sind in Anlage 2 konkretisiert. Aus der Bestandssituation wurden gewässerökologische Maßnahmen wie Extensivierung der angrenzenden Nutzung, Entfernen von Bauwerken, Entsiegelung, Einbringung von Rauigkeitselementen, etc. abgeleitet.

Die Stadt verfolgt das Ziel, mit synergetischen Maßnahmen der Gewässerbewirtschaftung die Hochwasserrisiken zu verringern und einen guten ökologischen Zustand zu erreichen. Dazu ist die Renaturierung der Echaz im Plangebiet planungsrechtlich abzusichern, um einen natürlichen Retentionsraum zu schaffen und die Hochwassersituation im Plan- und Stadtgebiet zu verbessern. Die Stadt sieht die naturnahe Ausgestaltung und Neuordnung der Echaz als wesentliches städtebauliches Ziel. Die aktuell vorherrschende Situation soll für die Zukunft bestmöglich gelöst werden.

Die derzeitige Planung sieht vor, für das Plangebiet Gewässerentwicklungsmaßnahmen und deren Platzbedarf so zu konzipieren, dass sie den Vorgaben zur Strukturförderung an Gewässern in Vorrangstrecken der Wasserrahmenrichtlinie gerecht werden. Diese Gewässerentwicklung erfolgt zugunsten des Hochwasserschutzes und ist in der Lage, mit diesem Flächenpotential ein 100-jährliches Hochwasser abzuführen. Die HQ 100 Linie wird somit künftig innerhalb der Fläche für den Hochwasserschutz liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und das Stadtgebiet wurde das heutige Retentionsvolumen bei HQ 100 im Vorland der Echaz ermittelt. Diese Ermittlung ist maßgeblich für die Planungsziele des Gewässerausbaus.

Für die beabsichtigten Maßnahmen ist ein Planfeststellungsverfahren nach § 68 WHG erforderlich. Die Planung auf den Flächen östlich des Stollwegs ist fortgeschritten. Für die weiteren Flächen liegt die Machbarkeitsstudie der Stadtentwässerung Reutlingen (SER) als Gesamtkonzept aus dem Jahr 2018 vor. Sie ist Basis für den weiteren Planabschnitt gewässerabwärts. Die dafür notwendige Ausbauplanung sowie die hydraulischen Berechnungen sind beauftragt. Die SER beabsichtigt, im Herbst 2022 den Planfeststellungsantrag zu stellen.

Im Hinblick auf die künftige wasserrechtliche Planfeststellung weist der Bebauungsplan für den geplanten Verlauf der künftigen Echaz auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB eine Wasserfläche, eine öffentliche Grünfläche für den künftigen Retentionsraum und den künftigen Gewässerrandstreifen aus. Dadurch werden teilweise bereits bestehende Gebäude überplant, die beabsichtigten Festsetzungen führen zu einer Reduzierung des Baufensters in diesen Bereichen. Die Ausweisung der Wasserfläche und der Grünfläche erfolgt auf der Grundlage des derzeitigen Planungsstands. Im Zuge der Detailplanung und des wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens können sich unwesentliche Änderungen bei der Abgrenzung dieser

Fläche ergeben. Soweit die Ausweisung der Wasserfläche und der öffentlichen Grünfläche bestehende Gebäude erfasst, ist beabsichtigt, gemäß § 71 WHG eine wasserrechtliche Planfeststellung mit enteignungsrechtlicher Vorwirkung zu beantragen, um auf dieser Grundlage das Konzept realisieren zu können.

Die gesamte Planung geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus. Wie in Anlage 2 abgebildet, bezieht sich die Planung und Maßnahmen auch auf Flächen rechtsseits der Echaz. In der Plandarstellung werden nur die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in Bezug auf den Ausbau der Echaz abgebildet.

2. Grünflächen und Klimaschutz

Im Sinne einer lebenswerten Stadt ist es geboten, Freibereiche und Grünflächen für den stadtnahen Erholungsraum auszubauen. In der heutigen Zeit wird es zunehmend wichtiger, entsiegelte Flächen im Stadtraum zu haben um Versickerung und Verdunstung und somit die Bedingungen für das Kleinklima zu begünstigen. Hier bietet sich die Chance, Flächen zu entsiegeln, Lücken bei Wegeverbindungen zu schließen und Grünbereiche miteinander zu vernetzen. Im Zusammenspiel mit dem naturnahen Ausbau der Echaz im Rahmen der Gewässerrenaturierung, bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die genutzt werden müssen. Somit kann auch die Erlebbarkeit der Echaz, durch neue Wegeverbindungen am Fluss gesteigert werden.

Der Erhalt und Ausbau der innerstädtischen Grünflächen ist ein ebenso wichtiges Planungsziel. Bei einer baulichen Ausnutzung der innerstädtischen Flächen, müssen auch Grünflächen, die auch zur Erholung dienen, angelegt werden. Vorhandene Flussläufe sind hierzu prädestiniert. Die Grünverbindung in Ost-Westrichtung entlang der Echaz, ist durch eine Grünfläche im Bereich des unbebauten Flurstücks 3831 im Sinne der Vernetzung in Nord-Südrichtung zu ergänzen.

Im Plangebiet schließt das Allgemeine Wohngebiet an eine Grünfläche, die übergeordnet eine Grünverbindung zum südlich, außerhalb des Plangebiets liegenden Sportplatzes sowie in den neu gestalteten nördlichen Raum (Wettbewerbsgebiet Emil-Adolff-Straße) darstellt. Dabei soll die bisherige Parkplatzfläche entsiegelt und zu einer Grünfläche mit Vernetzungsfunktion und Aufenthaltsbereichen angelegt werden.

3. Städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet ist an einer Nahtstelle der Stadt zum Innenstadtbereich und liegt in einer Umgebung mit einer sich stetig entwickelnden Gemengelage. Ein sensibles Vorgehen ist bei einer weiteren Planung notwendig um passende Nutzungen an dieser Stelle zu platzieren und die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern. Ein Mix aus Arbeiten und Wohnen sowie Freizeitgestaltung muss hier sensibel abgewogen. Dies kann mit dem aktuell vorliegenden Planungsrecht der Baustaffel 7 nicht umgesetzt werden.

Die Ortsbausatzung aus dem Jahr 1957 sieht hier Baustaffel 7 vor. Damit ist ein Industriegebiet bzw. ein Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt. Historisch gesehen, ist dieses Gebiet industriell geprägt, stimmt aber mit den aktuellen Gegebenheiten nicht mehr überein. Im Plangebiet gibt es noch gewerbliche Nutzungen, die sich sehr stark gewandelt und modernisiert haben und inzwischen ist die heranrückende Wohnnutzung eher prägend für das gesamte Umfeld. Da die bestehende gewerbliche Nutzung auf den Flurstücken östlich des Stollwegs weiterhin bestehen bleiben soll, diese aber keine klassische industrielle Nutzung darstellt wird dies als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Westlich des Stollwegs wurde die bisherige Nutzung durch die Fa. Stoll gänzlich aufgegeben und die Nutzungen des positiv beschiedenen Bauvorbe-

scheids werden künftig in einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) untergebracht. Die weiteren Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig sind. Das Allgemeine Wohngebiet schließt an eine Grünfläche, die übergeordnet eine Grünverbindung zum südlich, außerhalb des Plangebiets liegenden Sportplatzes sowie in den neu gestalteten nördlichen Raum (Wettbewerbsgebiet Emil-Adolff-Straße) darstellt.

Die beabsichtigte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung beruht auf bestehenden Nutzungen, erteilten Bauvorbescheiden zur Umnutzung bestehender Gebäude und zu der im weiteren Verfahren noch näher zu untersuchenden Lärmproblematik im Hinblick auf das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Allgemeinem Wohngebiet. Soweit die Baufenster mit dem Hochwasserschutz vereinbar sind, orientieren sie sich an den bestehenden Gebäuden. Dies kommt dem Ziel des neuen Eigentümers entgegen, die bestehenden Gebäude zu erhalten.

Im östlichen Teil des Plangebiets, im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets, ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO beabsichtigt. Die gewerbliche Nutzung wird dadurch gesichert und kann im rückwärtigen Bereich durch weitere gewerbliche Nutzungen ergänzt werden. Zur Echaz hin ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen, die die Retention im Rahmen der Gewässerentwicklung sichert und den Gewässerrandstreifen erfasst. Als städtebaulicher Übergang vom Gewerbegebiet zum Allgemeinen Wohngebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Dort sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im westlichen Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S.v. § 4 BauNVO geplant, um an die angrenzende bestehende Wohnnutzung anzuschließen. Im Hinblick auf bereits erteilte Bauvorbescheide werden Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen, die übrigen in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sollen ausgeschlossen werden. Die Verträglichkeit des WA mit umliegenden Nutzungen, insbesondere mit den Einzelhandelsnutzungen nördlich der Echaz, ist im Verfahren durch ein Lärmgutachten zu klären.

4. Mobilität

Durch die gute Anbindung an den ÖPNV mit Bushaltestelle in unmittelbarer Umgebung und einer fußläufigen Distanz von ca. 800 m zum Bahnhof wird hier im Sinne der Mobilitätswende ein autoarmes Quartier angestrebt.

Das Gebiet gehört zur „Tübinger Vorstadt“. Der Straßenraum der Benzstraße wurde bereits im Rahmen eines Maßnahmenplans umgebaut um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und damit als Wohnstandort für breite Schichten attraktiv zu sein. Bereits 2005 wurde im Maßnahmenplan zur „Tübinger Vorstadt“ als langfristiges Ziel ein durchgängiger Uferweg entlang der Echaz erarbeitet. Bei allen Entwicklungen in diesen Bereichen gilt es, diese Ziele umzusetzen und aus städtebaulicher Sicht zu verfolgen. Die kurzen Wegeverbindungen innerhalb der Stadt müssen ausgebaut werden. Diese tragen zu mehr Fuß- und Fahrradverkehr bei und damit zu weniger Individualverkehr mit dem PKW. Das Areal ist bereits gut durch den ÖPNV angeschlossen. Dieser wird durch eine direkte, großzügige Wegeverbindung in die Nachbargausgebiete noch gestärkt, was mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen ist.

5. Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden

Das Planungskonzept ermöglicht es, stadtbildprägende Gebäude teilweise zu erhalten und umzubauen, auch im Sinne eines ressourcenschonenden nachhaltigen Bauens. Die Baufenster orientieren sich, soweit dies mit dem Hochwasserschutz verein-

bar ist, an den bestehenden Gebäuden. Dies kommt dem Interesse des Eigentümers an der Erhaltung dieser Gebäude und ihrer künftigen ressourcenschonenden Nutzung entgegen. Soweit bestehende Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, genießen sie Bestandsschutz.

Als Erhaltungsbereich wird der bestehende Kamin als stadtbildprägendes Merkmal in der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Nach der letzten Untersuchung durch den jetzigen Eigentümer ist die notwendige Standsicherheit gegeben.

6. Wohnungspolitik Reutlingen

Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom April 2017 zur Reutlinger Wohnungspolitik sollen diese Vorgaben durch städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Anlage 1 dargestellt. Die wasserwirtschaftlichen Ziele zum Plangebiet sind in Anlage 2 erläutert.

Weiteres Vorgehen

Stadtplanung ist eine öffentliche Aufgabe. Durch Bauleitplanung erhält der Gemeinderat von Beginn an den politischen Handlungsspielraum und die Hoheit zur Sicherung der Planungsziele. Die Planung an diesem Ort der Innenentwicklung muss im demokratischen Prozess gelenkt werden, damit ein fairer Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Belangen der Stadtgesellschaft stattfindet.

Auf Basis der städtebaulichen Planungsziele und der in Anlage 2 aufgeführten wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen wird ein Bebauungsplanverfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Plangebiet erfüllt die dafür vorgegebenen Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Voraussetzungen nach § 13a (1) Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nur gewählt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt

- weniger als 20.000 m² (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger 70.000 m² (§ 13a (1) Nr. 2 BauGB)

festgesetzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan „Benzstraße/Stollweg/Echaz“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3,1 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst innerhalb der Baufenster, unter Annahme der festgesetzten GRZ ca. 8.290 m².

gez.
Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplanvorentwurf vom 02.11.2020
2. Wasserwirtschaftliche Ziele der Stadtentwässerung Reutlingen vom 02.11.2020