

|                                                                                                                                                                                                                             |              |                              |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen<br>61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung<br>Gz.: 61-Fr                                                                                                                                                |              | <b>21/099/01</b>             | 06.09.2021      |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>Datum</b> | <b>Behandlungszweck/-art</b> | <b>Ergebnis</b> |
| BVUA                                                                                                                                                                                                                        | 21.09.2021   | Vorberatung                  | nichtöffentlich |
| GR                                                                                                                                                                                                                          | 05.10.2021   | Entscheidung                 | öffentlich      |
| <b>Beschlussvorlage</b><br>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stuttgarter Straße/Karlstraße/Ludwigstraße", Gemarkung/Flur Reutlingen<br>- Auslegungsbeschluss<br>- Antrag der SPD-Fraktion vom 10.11.2020 (GR-Drs 20/005/089) |              |                              |                 |
| <b>Bezugsdrucksache</b><br>20/005/089, 20/099/01, 16/089/01                                                                                                                                                                 |              |                              |                 |

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 'Stuttgarter Straße/Karlstraße/Ludwigstraße', Gemarkung/Flur Reutlingen, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 27.07.2021 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 16.07.2021 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung führt die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch.
3. Dem Entwurf des Durchführungsvertrags vom 16.08.2021 wird zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Deckungsvorschlag

| HHJ | Kontierung | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|-----|------------|-------------|------------|-------------|
|     |            |             |            |             |

### Kurzfassung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 14.12.2020 bis 29.01.2021 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf sind in Anlage 4 aufgeführt. Sie wurden zusammen mit den Ergebnissen der durchgeführten Fachgutachten in den Planentwurf eingearbeitet. Ein Durchführungsvertrag ist vorbereitet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 'Stuttgarter Straße/Karlstraße/Ludwigstraße', kann nun zur Auslegung beschlossen werden.

## Begründung

### 1. Sachverhalt

Am 24.11.2020 hat der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Stuttgarter Straße/ Karlstraße/Ludwigstraße' beschlossen (GR-Drs 20/005/089).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 14.12.2020 bis 29.01.2021 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 4 aufgeführt, von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Planung des vorgesehenen 6-geschossigen Verwaltungsneubaus hat sich gegenüber den Plänen vom Oktober 2020 nicht wesentlich verändert. Die begleitende Wohnbebauung wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen und der parallel erarbeiteten Gutachten überarbeitet. Die Baumasse des Wohngebäudes wurde gegenüber der ursprünglichen Planung um ein Stockwerk reduziert und die beiden obersten Stockwerke wurden leicht zurückgestaffelt, um die Einfügung in die Umgebung zu verbessern.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden zur vorliegenden Planung verschiedene Gutachten erarbeitet, die in den nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet sind:

- Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets wurde optimiert. An der Stuttgarter Straße (B 28) wurde eine Ein- und Ausfädelspur geschaffen, welche alle Grundstückszufahrten bündelt und als Puffer zum fließenden Verkehr dient. Der umlaufende Geh- und Radweg wird verbreitert, um entlang der Hauptverkehrsstraßen künftig eine getrennte Radwegeführung zu ermöglichen. Im Bereich der Grundstückszufahrt verläuft der Geh- und Radweg unter dem geplanten Wohngebäude in Arkaden und wird über Geh- und Fahrrechte gesichert.
- Die Belastungen des Plangebiets mit Verkehrs- und Gewerbelärm wurden mit einer Schallimmissionsprognose untersucht. Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht wirksam möglich, daher sind an den Gebäuden passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Am Wohngebäude sind durchgängige vorgelagerte Verglasungen erforderlich, um Wohnräume und Außenaufenthaltsbereiche ausreichend zu schützen. Für die Büroräume des Landratsamtes sind geeignete Schallschutzlösungen der Außenbauteile nachzuweisen. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt.
- Die zu erwartende Änderung der NO<sub>2</sub>-Belastung entlang der Stuttgarter Straße durch die Neubebauung wurde mit einer lufthygienischen Untersuchung geprüft. Wegen der veränderten Durchlüftungsverhältnisse ist ein Anstieg der NO<sub>2</sub>-Belastung der Stuttgarter Straße zu erwarten, Grenzwertüberschreitungen sind im Ergebnis des Gutachtens jedoch an keinem Wohn- oder Bürogebäude zu befürchten.
- Zur Baugrunderkundung wurden umfangreiche geotechnische, bodenschutz-, abfallrechtliche und wasserrechtliche Untersuchungen vorgenommen. Durch die geplante 2-3 geschossige Grundstücksunterbauung ist eine vollständige Entfernung der auf dem Areal befindlichen Kontaminationen aus den Vorgängernutzungen zu erwarten. Aushubmaterial ist unter fachlicher Begleitung zu untersuchen und einer fachgerechten Entsorgung/Verwertung zuzuführen. Auswirkungen auf die späteren Nutzungen können damit ausgeschlossen werden.
- Die Gefährdung des Plangebiets durch Oberflächenabflüsse bei Starkregen wurde ebenfalls gutachterlich untersucht und geeignete Schutzmaßnahmen entwickelt, um weiterhin einen schadlosen Wasserabfluss durch das Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu ist am westlichen Gebietsrand ein Notwasserweg zwischen der Ludwigstraße

und der Stuttgarter Straße anzulegen und freizuhalten. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

- Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und ein Gutachten zum Zustand der Bäume auf dem Gelände wurden erstellt. Wegen der vollflächigen, mehrgeschossigen Unterbauung des Plangebiets können die Bestandsbäume nicht erhalten werden und sind durch neue Baumpflanzungen zu ersetzen. Entsprechende Pflanzgebote sind im Bebauungsplan festgesetzt. Die empfohlenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf die als Anlage 1 beigefügte Planverkleinerung mit Textteil sowie die Begründung vom 27.07.2021 (Anlage 2) verwiesen.

## **2. Planungskonzeption**

Die vom Büro Riehle-Assoziierte geplante Neubebauung des ehemaligen Max Moritz Areals erreicht mit 5-7 Stockwerken Gebäudehöhen von ca. 22 - 26 m. Die umgebenden Straßenräume werden durch die geplante Bebauung neu gefasst und aus Richtung Metzingen kommend entsteht ein markanter neuer Stadteingang. Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 10.830 m<sup>2</sup> sollen auf 6 Geschossen ca. 25.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das LRA entstehen sowie ein 7-geschossiges Wohngebäude mit 68 Mietwohnungen. Die städtebaulich wichtige Ecke am Stuttgarter Knoten wird betont, zur Ludwigstraße hin staffeln sich die Baukörper in der Höhe ab, um einen harmonischeren Übergang zur Bestandsbebauung zu erreichen. Die notwendigen Stellplätze sind in 2 Tiefgaragengeschossen untergebracht, die über eine gemeinsame Ein- und Ausfädelspur von der Stuttgarter Straße aus angefahren werden.

Dem Entwurf und den beabsichtigten Nutzungen entsprechend, wird ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den maximalen Gebäudehöhen definiert, mit dem Ziel, eine hohe bauliche Ausnutzung dieser innerörtlichen Brachfläche zu ermöglichen. Durch die festgesetzten Mindesterdüberdeckungen und die geplanten Pflanzgebote (Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung) wird dennoch eine angemessene Begrünung gewährleistet.

Bei Anwendung der Reutlinger „Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung“ auf das vorliegende Bebauungsplanverfahren verbleibt wegen der zu erwartenden hohen Entwicklungskosten, insbesondere für Altlastensanierung und Erschließungskosten, kein Sozialbeitrag, der zu Schaffung preisgünstigen Wohnraums eingesetzt werden könnte. Der Vorhabenträger erklärt sich jedoch freiwillig bereit, von den geplanten 68 Wohneinheiten mindestens 14 Wohnungen (ca. 20%) als öffentlich geförderte Wohnungen mit 15-jähriger Sozialbindung zu errichten. Um das kostensparende Bauen zu unterstützen, wird der Stellplatzschlüssel für Wohnungen im Plangebiet wegen der Nähe zur Innenstadt und der guten ÖPNV-Anbindung entsprechend der Reutlinger „Maßnahmen zur Wohnungsbauförderung“ reduziert.

## **3. Verfahren**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Entwurfs zu schaffen, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechts notwendig. Da der Bebauungsplanentwurf speziell auf die vorgesehene Neubebauung zugeschnitten ist, empfiehlt sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Planunterlagen des Büros Riehle-Assoziierte werden damit Bestandteil der Satzung.

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt.

Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich, die Belange der Umwelt sind in der Begründung berücksichtigt.

Die SPD hat mit Schreiben vom 10.11.2020 beantragt (GR-Drs 20/005/089), dass das Landratsamt ein Konzept zur Belebung der Innenhöfe vorlegt und im Neubau Einkaufsmöglichkeiten für Beschäftigte und eine Kinderbetreuungseinrichtung integriert.

Eine Beantwortung durch den Landkreis mit Schreiben vom 20.11.2020 liegt vor. Danach ist vom Landkreis vorgesehen, den Eingangshof offen zu gestalten, eine Nutzung außerhalb der Öffnungszeiten für kulturelle Veranstaltungen ist angedacht. Sollte es zu Sicherheitsproblemen kommen, soll jedoch auch die Option einer nachträglichen nächtlichen Schließung durch Tore o.ä. möglich bleiben. Im Erdgeschoss des Neubaus ist eine Cafeteria vorgesehen, die zur Versorgung von Besuchern oder Mitarbeitern mit Backwaren, Snacks und Getränken dient. Für den weiteren Bedarf wird auf die Lebensmittelgeschäfte und Restaurants im näheren Umfeld verwiesen. Ein Kinderbetreuungskonzept für Mitarbeiter des Landkreises, bestehend aus mehreren Bausteinen, wird unabhängig von der Neubebauung vom Landkreis angestrebt. Der Antrag der SPD-Fraktion vom 10.11.2020 (GR-Drs 20/005/089) ist damit beantwortet.

Zur Übertragung der Planungskosten, Vereinbarung von Fristen zur Durchführung, Herstellung der umgebenden Geh- und Radwege und Vereinbarung des Anteils öffentlich geförderter Wohnraums ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Failenschmid

### **Anlagen (in Papierform)**

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 27.07.2021
2. Begründung vom 27.07.2021
3. Vorhabens- und Erschließungspläne Riehle-Assoziierte vom 16.07.2021
4. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
5. Entwurf des Durchführungsvertrags vom 16.08.2021, **nichtöffentlich**

### **Digitale Anlagen**

6. Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Ingenieurbüro Planbar Güthler
7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Ingenieurbüro Planbar Güthler
8. Gutachten zum Zustand der Bäume, Diplom-Forstwirt Peter Klug
9. Geotechnische und bodenschutz-/abfallrechtliche Untersuchung, Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH mit Crystal Geotechnik
10. Verkehrliche Stellungnahme, Karajan Ingenieurgesellschaft
11. Schallimmissionsprognose, Ingenieurgesellschaft GN Bauphysik
12. Beurteilung der Gefährdung bei Starkregenereignissen, Ingenieurbüro Reik
13. Lufthygienische Untersuchung, Ingenieurbüro Matthias Rau