

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Bö		21/094/01		30.06.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	21.09.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	05.10.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan "Sickenhäuser Straße / Irtenbach - 1. Bauabschnitt", Gemarkung / Flur Reutlingen - Aufstellungsbeschluss - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden				
Bezugsdrucksache 15/063/09				

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Sickenhäuser Straße / Irtenbach – 1. Bauabschnitt“, Gemarkung / Flur Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wird beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer einmonatigen Auslegung des Vorentwurfs durchgeführt.
3. Innerhalb des v.g. Bebauungsplans wird ein Seniorenheim mit angeschlossener Kindertageseinrichtung für den Bereich Schieferbuckel und Römerschanze entwickelt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Auf der Grundlage des 2018 beschlossenen städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs „Schieferbuckel“ soll nun in einem ersten Bauabschnitt der verbleibende nordöstliche Bereich „Sickenhäuser Straße / Irtenbach“ der Bebauungsplanung zugeführt werden. Neben weiterem Wohnungsbau werden die bislang an verschiedenen Standorten geplanten sozialen Einrichtungen Seniorenpflegeheim und Kindertagesstätte in einem Gebäudekomplex zusammengefasst. Die Möglichkeit zur Verwirklichung eines ursprünglich vorgesehenen Gymnasiums, zusätzlicher Wohnungen sowie flankierender Einrichtungen bleibt östlich des vorliegenden Plangebiets weiterhin gegeben.

Begründung

1. Sachverhalt

Nach erfolgtem Teilbezug des Blue Village und Vertiefung der Planung an der Justinus-Kerner-Straße richtet sich der Blick nun auf das nordöstliche Plangebiet des knapp elf Hektar umfassenden Gesamtkonzepts „Schieferbuckel“. Entlang der Wettbewerbsvorgaben von 2018 soll im Bereich Sickenhäuser Straße / Irtenbach der erste Bauabschnitt eines gleichnamigen Bebauungsplans vorbereitet werden.

Der Gebietsumgriff war bereits 2016 Gegenstand eines Aufstellungsbeschlusses mit anschließender Auslegung, doch macht u.a. die dringend erforderliche Unterbringung von Seniorenheim und Kindertageseinrichtung im Gebiet eine erneute Beschlussfassung notwendig. Hinzu kommt die Auswertung verschiedener Fachgutachten und Ergebnisse der vorzeitigen Behördenbeteiligung, die eine inhaltliche Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption bedingen. Die Möglichkeit, das gemäß Wettbewerbsentwurf östlich bis zur Rommelsbacher Straße reichende Gebiet „Sickenhäuser Straße / Irtenbach“ u.a. auch als gymnasialen Standort zu entwickeln, wird nicht beeinträchtigt.

Der nunmehr rund 1,3 ha umfassende und gegenüber 2016 geänderte Geltungsbereich betrifft Teilbereiche der kommunalen Flurstücke 7980 (u.a. Landwirtschaftsfläche) und 7703 (Verkehrsfläche Sickenhäuser Straße). Seit 1979 ist das Gebiet Teil des rechtskräftigen BPlans „Gemeinbedarfsflächen Irtenbach“.

2. Planungskonzeption

Die generelle Zielsetzung dieser Bauleitplanung bekennt sich zu den im Wettbewerb von 2018 formulierten städtebaulichen und wohnungspolitischen Vorgaben (Anlage 3). Neben der Schaffung eines integrierten innerstädtischen Quartiers mit einem breiten Angebot preiswerten Wohnraums soll zudem auf energetische und klimatische Anforderungen reagiert werden. Kleinere Gewerbebetriebe und Nahversorgungseinrichtungen in den Erdgeschosszonen unterstützen den Gedanken „Stadt der kurzen Wege“.

Umgesetzt werden jene Qualitäten in Beibehaltung der rahmensetzenden städtebaulichen Dichte und Struktur aus den westlichen Nachbarquartieren. Dabei vermitteln Solitär- oder Punktgebäude nördlich des sog. Boulevards typologisch zum angrenzenden, kleinteiligeren Wohngebiet. Südlich davon findet sich eine modern interpretierte Blockrandbebauung mit abgestufter Höhenentwicklung und offenem Innenhof. Planungsrechtlich findet dies seinen Niederschlag mit IV- bis V-geschossigen Gebäuden in einer abweichenden Bauweise (Länge bis 57 m).

Der 1. Bauabschnitt des Gebiets Sickenhäuser Straße / Irtenbach teilt seine wesentlichen Rahmenbedingungen mit anderen Bereichen des Schieferbuckels: Zum einen müssen Gebäudeanordnung und -höhen stadtklimawirksame Kalt- und Frischluftschneisen in Richtung Neubebauung freihalten, zum anderen bedarf die schallexponierte Lage nördlich der B 28 trotz vorhandenen Lärmschutzwalls passiver Schallschutzmaßnahmen.

Dem Plangebiet „Sickenhäuser Straße / Irtenbach – 1. Bauabschnitt“ kommt jedoch die besondere funktionale und bauplanungsrechtliche Eigenschaft einer Schnittstelle zu bereits realisierten und künftigen Bauabschnitten zu. So übernimmt die vorliegende Planung einerseits die Kubaturen des westlich gelegenen Blue Village und bereitet andererseits die Entwicklung des Wettbewerbsgebiets Ost bis hin zur Eissporthalle an der Rommelsbacher Straße vor. Weiterhin stellt der Bereich südlich des Albert-Einstein-Gymnasiums eine Baulandreserve für den ggf. zu erweiternden Schulstandort dar. Die Durchlässigkeit des Quartiers, mit

seinen Wegebeziehungen zwischen Schul- und Sportgelände, umgebenden Wohngebieten, Innenstadt bis zum Bahnhof bleibt gewahrt.

In diesem Sinne fungiert auch das in östliche Richtung fortgesetzte Boulevard als verbindendes Band: weniger automobiler Verkehrsfläche, denn Erweiterung des Wohnumfelds mit hoher gestalterischer Aufenthaltsqualität, abschnittsweise gebildeten Quartiersplätzen und Spielbereichen.

Geringfügige Abweichungen vom Wettbewerbsentwurf ergeben sich für den südlichen Bau-block jedoch aus technischen, sozialen und ökologischen Gründen:

a) Die parallel zur Sickenhäuser Straßen verlaufende Rampe als Bestandteil des Fuß- und Radwegs über die B 28 in Richtung Gustav-Wagner-Straße erfährt keine Verlegung nach Westen. Ein angesichts der Flächenreserven unbedeutender Gewinn an Bauland von ca. 10 m Tiefe steht hier den Kosten einer neuen Überführung entgegen. Zudem wirkt die Rampe als Schallschutzwand und müsste durch eine gestalterisch und technisch-funktional ebenbürtige Lösung ersetzt werden. Der Erhalt der Rampe sichert darüber hinaus den Fortbestand der dortigen Gehölzbestände.

b) Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein nicht klassifiziertes, jedoch ökologisch wertvolles Oberflächengewässer mit flankierenden Gehölzen, die grundsätzlich erhalten und punktuell ergänzt werden. Dabei handelt es sich um ein Rudiment des Irtenbachs, welcher nach baulicher Unterbrechung des Gewässerlaufs ohne Abfluss von Schichten- und Hangwasser gespeist wird. Die sich zumindest temporär bildenden Teiche gelten als Brutgebiet für Stockenten und sind von hoher Qualität für Landschaftsbild und Erholung. Gleichzeitig neigt jener Tiefpunkt bei Starkniederschlägen des Plangebiets zum Einstau und damit zu potentiellen Vernässung und Überflutung des teilseitigen Baugebiets.

c) Auf Basis der Flächenstudie (Anlage 2) soll nördlich des Boulevards vornehmlich Wohnnutzung, südlich davon ein Seniorenpflegeheim mit Kindertageseinrichtung und Außenspielbereich verwirklicht werden. Nach näherer Überprüfung lässt sich das jeweilige Raumprogramm für 60 Seniorenplätze sowie für eine dreigruppige, ganztägige Kindertageseinrichtung für 50 Kinder innerhalb des projektierten Baublocks realisieren.

Der städtebauliche Entwurf von 2018 sieht jene sozialen Einrichtungen noch an getrennten Standorten vor: ein Kinderhaus im südwestlichen Abschnitt des Bebauungsplans „Justinus-Kerner-Straße“ sowie ein Pflegeheim ungefähr auf Höhe der Eissporthalle im Bereich „Sickenhäuser Straße / Irtenbach“. Das Zusammenführen beider Einrichtungen an einem entstehenden Quartiersknotenpunkt verspricht zum einen Synergieeffekte bezüglich Bau und Betrieb. Zum anderen rücken sie räumlich näher ins Zentrum der Entwicklungsachse „Schieferbuckel“ und bilden ihrerseits einen Ort städtebaulicher Integration.

Inhaltlich prägen des Weiteren die Ergebnisse des Schallschutz- bzw. artenschutzrechtlichen Gutachtens den nun vorliegenden Entwurf:

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, Anlage 5) verweist insbesondere auf den Umstand, dass eine bis an die Teiche des ehemaligen Irtenbach heranrückende Bebauung einen essentiellen Bestandteil des Stockentenbrutreviers stören oder gar zerstören könnte. Dementsprechend sind die dortig vorhandenen Staudenfluren und Gebüsche (auch für Vogelnisthilfen oder Fledermauskästen) zu sichern und ggf. zu renaturieren. Die saP formuliert ansonsten allgemeine Empfehlungen im Umgang mit dem Naturraum.

Laut schalltechnischer Voruntersuchung (Anlage 6) gilt das Plangebiet tags und nachts als lärmexponiert. Ursache hierfür ist die Lage an der Schieferstraße (südlich) und Eissporthalle (nordwestlich), was jeweils zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führt. Während der hiermit vorgelegte erste Bauabschnitt außerhalb der Einwirkungen sportlicher Aktivitäten liegt, besteht die Lärmbelastung seitens B 28 allerdings fort.

Die Realisierung eines Wohngebiets ist bei Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich jedoch möglich, wie z.B. mittels geeigneter Grundrissgestaltung, teilweise nicht öffentbare Fenster und Türen schutzbedürftiger Räume oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

Zugunsten einer stärkeren Nutzungsmischung wird für das neue Quartier planungsrechtlich die Festsetzung eines urbanen Gebiets (§ 6a BauNVO) favorisiert.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens sind nach einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit den räumlich benachbarten Bebauungsplänen, erfüllt. Von einer Umweltprüfung (inkl. Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung etc.) wird in diesem Verfahren abgesehen. Es steht dem Plangeber jedoch frei, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung (gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden fand vom 15.02. bis 18.03.2016 statt; vorausgegangen war der Aufstellungsbeschluss vom 28.01.2016. Die während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden gesichtet und sind zusammen mit verschiedenen Fachgutachten (z.B. Lärm, Artenschutz, s. Anlagen) in den aktuellen Planungsstand eingeflossen. Auf diesen Umstand wird im Rahmen der anstehenden Behördenbeteiligung hingewiesen.

Bezüglich Seniorenheim und Kindertageseinrichtung bietet sich im Weiteren ein konzeptionelles Investoren- und Betreiberwahlverfahren an. Auf diese Weise kann sowohl ein geeigneter Bauherr und/ oder Betreiber gefunden, als auch zur Erfüllung des erforderlichen Raumprogramms (Anlage 4) eine angemessene Gebäude- und Nutzungsstruktur entwickelt werden. Als Planungspartner zeichnen hierfür das Gebäudemanagement und Sozialamt Reutlingen verantwortlich.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan, Vorentwurf vom 24.03.2021
2. Flächenstudie Schulgelände
3. Siegerentwurf Wettbewerb Schieferbuckel
4. Berechnung / Nachweis des Raumprogramms
5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, BNA,12/2018 (digital)
6. Schalltechnische Voruntersuchung mit Planungshinweisen zum städtebaulichen Wettbewerb, Dr. Dröscher, 16.02.2017 (digital)