

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-3 Bey		20/045/02		26.10.2020
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	26.11.2020	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	15.12.2020	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen - Auslobung städtebaulicher Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung - Antrag der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 20.04.2020 - Antrag der SPD Fraktion vom 04.05.2020				
Bezugsdrucksache 07/040/01, 08/089/01, 18/132/01, 18/005/126, 20/005/036, 20/005/038, 20/045/01				

Beschlussvorschlag

Der in Anlage 1 beigefügte Auslobungstext mit Stand vom 26.05.2020 wird mit den Änderungen aus dem Fachausschuss vom 07.05.2020 beschlossen und auf dieser Grundlage ein städtebaulicher Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung bilden die Grundlage für den Bebauungsplan.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Die Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Hans-Reyhing-Straße/ Ringelbachstraße“ und die Bearbeitung des Auslobungstextes erfolgte im Gemeinderat am 27.11.2018. Zu der BVUA-Sitzung am 07.05.2020 sind folgende Anträge der Fraktionen bei der Stadtverwaltung eingegangen.

Antrag der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 20.04.2020 (GR-Drs 20/005/036) und SPD – Antrag vom 04.05.2020 (GR.-Ds. 20/005/038) Die Anträge sind im BVUA am 07.05.2020 unter TOP 8 behandelt und abgestimmt worden. Die einzelnen Änderungen der Fraktionsanträge sind nun im vorliegenden Auslobungstext eingearbeitet. Einzelne Ergänzungen/ Änderungen wurden noch nach einem Besprechungstermin am 24.09.2020 eingearbeitet.

Begründung

1. Sachverhalt

Die städtische Wohnbaugesellschaft GWG und die Aldi Süd GmbH im Ringelbach möchten ihre Projekte Ypernkaserne und Aldi Markt, die unmittelbar aneinandergrenzen, mit Wohnungsbau und Einzelhandel neu entwickeln.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“ umfasst das bestehende Areal der ehemaligen Ypernkaserne sowie das Grundstück Ringelbachstraße 183 (Aldi Markt) mit einer Fläche von etwa 3 ha.

In seiner Sitzung vom 27.11.2018 hat der Gemeinderat beschlossen, den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“, Gemarkung/Flur Reutlingen sowie einen Auslobungstext für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung für das Areal Ypernkaserne/ Aldimarkt im Ringelbach zu erarbeiten (siehe GR-Drs 18/132/01).

Anträge

Folgende Anträge wurden gestellt und im BVUA am 07.05.2020 behandelt und wie gewünscht, folgende Punkte der Anträge in den Auslobungstext (Anlage 1) eingearbeitet. Somit sind die Anträge beantwortet:

Antrag der Fraktion Die Grünen und Unabhängigen vom 20.04.2020

In den Auslobungstext sollen folgende Vorgaben aufgenommen, geändert oder ergänzt werden:

1. Darstellung der CO² Bilanz bezogen auf Bau und Betrieb
2. Flächensparende und verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur
3. Integriertes Energiekonzept mit dem Ziel eines energieautarkes Quartiers- Photovoltaikpflicht
4. Ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume

geändert werden soll:

5. Statt der Option für Tiefgaragen wird die Parkierung ausschließlich durch die Planung einer Quartiersgarage vorgesehen.
6. Statt der flächengleichen Verschiebung des Aldi-Markts entlang der Ringelbachstraße wird die Umplanung am alten Standort überprüft. ~~Die Verkaufsfläche wird auf 1200 m² beschränkt.~~
7. In Abstimmung mit den Naturschutzverbänden BUND und Nabu wird der als ökologisch wertvolle Baumbestand im Bebauungsplan und somit ebenfalls im Auslobungstext festgeschrieben.

Folgende Änderungen wurden eingearbeitet:

Auf Seite 11 im Auslobungstext:

- **Darstellung der CO₂-Bilanz bezogen auf Bau und Betrieb**
- **Flächensparende und verkehrsreduzierende Siedlungs- und Nutzungsstruktur**
- **Integriertes Energiekonzept mit dem Ziel eines energieautarken Quartier - Photovoltaikpflicht**
- **Ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume**

Auf Seite 23 im Auslobungstext:

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Wohnbebauung ist einer der Schwerpunkte der Wettbewerbsaufgabe. Hier soll vor allem im Zusammenhang mit dem erhaltenswerten

historischen Baumbestand die Anordnung **der Parkierung in einer Hochgarage (Quartiersgarage) vorgesehen werden.**

Auf Seite 16 im Auslobungstext:

Eine Verlegung des ALDI-Marktes entlang der Ringelbachstraße ist **zu überprüfen. Sollte eine Verschiebung in Betracht gezogen werden, ist bei der Planung darauf zu achten, dass der geplante ALDI-Markt das Quartier durch eine flächengleiche Verschiebung des Grundstückes nicht abriegelt. Der geplante Markt muss sich in den Quartiersplatz einfügen und diesen beleben.**

Auf Seite 24 im Auslobungstext:

Mit dem vorhandenen Baumbestand soll sorgsam umgegangen werden. **Die mit den Naturschutzverbänden abgestimmten ökologischen wertvollen Baumbestände sollen erhalten bleiben.**

SPD-Antrag vom 04.05.2020:

1. Punkt 12 Beurteilungskriterien (Seite 11) wird erweitert um einen Spiegelstrich – Förderung des sozialen Miteinanders und des sozialen Zusammenhalts.
2. In 02. Aufgabenstellung Aufgabe „Chance Ringelbach Mitte“ (Seite 20) wird nach Zeile 10 eingefügt, im Anschluss an den Satz zum „Treffpunkt Ringelbach“: Es soll ein „Quartierszentrum“ mit Quartiersbüro und multifunktionalen Gemeinschaftsräumen für Begegnung, Mittagstisch, Kultur, feiern entstehen, das für die Bedarfe des Quartiers und des umliegenden Ringelbach-Gebiets ausgelegt ist.
3. Bei Bürgerdialog (Seite 20) wird am Ende der beiden Absätze wie folgt angefügt: Gewünscht wurden auch innovative Wohnformen für generationenübergreifendes und inklusives Wohnen wie WGs für Seniorinnen und Senioren, für Menschen mit Handicap oder Pflege – WGs.
4. Punkt 4 wurde gestrichen.

Folgende Änderungen wurden eingearbeitet:

Auf Seite 11 im Auslobungstext:

Förderung des sozialen Miteinanders und des sozialen Zusammenhalts

Auf Seite 20 im Auslobungstext:

Es soll ein „Quartierszentrum“ mit Quartiersbüro und multifunktionalen Gemeinschaftsräumen für Begegnung, Mittagstisch, Kultur und Feiern entstehen, das für die Bedarfe des Quartiers und des umliegenden Ringelbach-Gebietes ausgelegt ist.

Auf Seite 20 Bürgerdialog im Auslobungstext:

Gewünscht wurde auch innovative Wohnformen für generationsübergreifendes und inklusives Wohnen wie WGs für Senioren, für Menschen mit Handicap oder Pflege – WGs.

Zusätzlich wurde im Auslobungstext nachfolgende Formulierung aufgenommen:

Auf Seite 16 im Auslobungstext:

Der Standort des ALDI-Markts ist so zu wählen, dass keine Trennwirkung des Quartiers an irgendeiner Stelle gibt und dass der neu zu planende Quartiersplatz nicht negativ beeinflusst wird.

Auf Seite 22 im Auslobungstext:

Es werden Überlegungen angestellt, ob und wie die Parkplätze des ALDI-Markts überbaut sein könnten.

Auf Seite 23 im Auslobungstext:

Bei den Wohnungen handelt es sich ausschließlich um Mietwohnungen. Gemäß der Reutlinger Wohnbauoffensive sind 30 % der Wohnungen als Wohnungsbau öffentlich gefördert.

Bei einem Besprechungstermin am 24.09.2020 mit der IG Gemeinschaftliches Wohnen Ringelbach und der Plattform lebenswert wurden folgende Änderungen eingearbeitet:

Auf Seite 11 im Auslobungstext wird ergänzt:

- Ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume / **Essbare Stadt**

Der folgende Satz auf Seite 14 wird komplett gestrichen:

~~**Der Name des ehemaligen Kasernenareals geht zurück auf die belgische Stadt Ypern, in der im Laufe des ersten Weltkrieges von der deutschen Armee zum ersten Mal Giftgas (Senfgas / Yperit) eingesetzt wurde.**~~

Der folgende Satz auf Seite 16 wird gestrichen:

~~**Der geplante Markt muss sich in den Quartiersplatz einfügen und diesen beleben.**~~

Der folgende Satz auf Seite 21 wird geändert:

Es soll ein Vorschlag zur Parzellierung und Vergabe von Grundstücken in der Mitte des neuen Quartiers an Baugemeinschaften gemacht werden.

Der folgende Satz auf Seite 22 wird geändert:

Vor dem Hintergrund des laufenden Verkaufsbetriebes erscheint ein Grundstückstausch von Interesse sinnvoll, da dann der neue Markt erstellt werden kann, noch bevor der bestehende Markt rückgebaut wird.

2. Mehrfachbeauftragung

Das Verfahren ist ein städtebaulicher Ideenwettbewerb mit Mehrfachbeauftragung, die genauen Planungsaufgaben und die Zielsetzung sowie der Ablauf des Wettbewerbsverfahren ist in den beiliegenden Auslobungsunterlagen im Entwurf ausführlich beschrieben. (Anlage 1)

Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Form einer Ausstellung im Rahmen der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren „Hans-Reyhing-Straße/Ringelbachstraße“ der Öffentlichkeit vorzustellen.

Das Ergebnis aus dem Siegerentwurf des Ideenwettbewerbs bildet die Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren.

3. Aufgabe

Auf dem Areal soll ein zukunftsweisendes und lebenswertes Quartier entwickelt werden, mit einem Nutzungsmix aus Wohnen,- Gewerbe,- Handel und Kultur.

Es sollen ca. 260 Wohneinheiten neu entstehen. Bei der Neuplanung des ALDI Markt sind 40 Wohneinheiten vorgesehen, sowie 50 Wohneinheiten in Form einer Bauherrengemeinschaft. Die gemäß der Wohnungsbauförderung festgelegten mind. 30% öffentlich geförderter Wohnraum, werden bei den geplanten GWG- Wohnungen sowie bei den ALDI Markt Wohnungen umgesetzt.

Besonders den Nutzungen in den Erdgeschossbereichen, ergänzenden Versorgungseinrichtungen und andere Handelsnutzungen, die das Quartier stärken, ist besondere Beachtung zu schenken.

Perspektivisch, angedacht wird ein Gebiet mit urbaner Dichte und qualitätvollen, großzügigen Freiräumen.

Von den Teilnehmern wird erwartet das sich die Urbane Dichte, Freiräume und das städtebauliche Konzept in den Ort einfügt.

Das Quartier soll zu einem „Treffpunkt Ringelbach“ werden. Die Nutzungen der Erdgeschosszonen sollen die Funktion der Mitte übernehmen und die Kommunikation fördern.

4. Bürgerdialog

In einem offenen Bürgerdialog am 13.03.2019 haben sich die Bürger über den Stand des Vorhabens informiert und Anregungen, Wünsche, Bedürfnisse und Meinungen zu sieben Themenbereichen vorgebracht.

Die Entwicklung eines attraktiven Wohn- und Lebensumfelds mit guter Nahversorgung war den Bürgern sehr wichtig. Die Ergebnisse des Bürgerdialogs sind in den Auslobungstext mitgeflossen. (Anlage 2)

5. Think Tank „Wohnen morgen“

Die GWG hat im Vorfeld ein Workshop. „Wohnen von Morgen“ - Think Tank veranstaltet. (Anlage 3) Hierbei sind für den Städtebau, die Architektur und der Mobilitätskonzepte die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Planung entwickelt worden. Die Ergebnisse des Think Tank sind Anlage des Auslobungstextes.

6. Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sind Gebäude eines Baufeldes vorzusehen mit mind. 50 Wohneinheiten. Es kann sich hierbei konzeptabhängig um Neubauten oder um Bestandsgebäude handeln. Von den Teilnehmern werden Vorschläge zur Parzellierung der Grundstücke in der „neuen Mitte“ erwartet. (Anlage 3)

7. Bestandsgebäude/ Wohnfolgeeinrichtungen

Der Erhalt des Charakters des ehemaligen Kasernenareals und die Erhaltung von mind. einem Bestandsgebäude ist Bestandteil der Auslobung.

Nach Überprüfung der bestehenden Bestandsnutzungen in den Kasernengebäuden können diese überwiegend erhalten und ggf. auch erweitert werden durch Unterbringung im Bestand oder durch Neubaumaßnahmen. Lediglich wenige, nicht quartiersbezogene Nutzungen (Proberäume) werden an anderer Stelle vorgesehen. Das Plangebiet sollte unter Einbeziehung der angrenzenden Wohngebiete des Stadtteils Ringelbach durch eine Quartiersarbeit, eventuell auch durch ein Quartier/Stadtteilbüro weiterentwickelt werden.

Es wird eine Überprüfung von den Teilnehmern erwartet, wie diese Nutzungen auf dem Areal untergebracht werden können. Genaue Angaben über die Flächenverteilung und Nutzungsarten sind im Auslobungstext definiert.

8. Zeitplan

Die genauen Termine werden nach der Beschlussfassung des Gemeinderats festgelegt.

9. Kosten

Die Umsetzung und Übertragung der Planung, bzw. der Planungskosten sowie notwendiger gutachterlicher Untersuchungen und die Kosten des Wettbewerbes werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern geregelt.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Auslobungstext vom 30.09.2020
2. Bürgerdialog
3. Think Tank Wohnen Morgen
4. Wohnprojekte