Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-4 Slm		**25/077/01**		24.06.2025
Beratungsfolge	**Datum**	**Behandlungszweck/-art**		**Ergebnis**
BVUA	08.07.2025	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	22.07.2025	Entscheidung	öffentlich	

Beschlussvorlage
Bebauungsplan 'Deckblattänderung Kernstadterweiterung Süd', Gemarkung/Flur Reutlingen
- Aufstellungsbeschluss
- Auslegungsbeschluss

Bezugsdrucksache
06/047/03, 24/048/01

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich, ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes 'Deckblattänderung Kernstadterweiterung Süd', Gemarkung/Flur Reutlingen einzuleiten.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans 'Deckblattänderung Kernstadterweiterung Süd', Gemarkung Reutlingen wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 28.05.2025 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt.

Begründung

1. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat am 20.07.2006 den Bebauungsplan Kernstadterweiterung Süd zur Satzung beschlossen (GR-Drs. 06/047/03), welcher mit Veröffentlichung am 28.07.2006 rechtskräftig wurde. Mit diesem Bebauungsplan konnte die städtebauliche Gliederung des Areals an der Oberen Wässere vorgegeben und eine geordnete Entwicklung für die geplanten Bauvorhaben gesichert werden. Die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele, wie z. B. die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, die Schaffung einer ortsverträglichen Dichte, eine erhaltende Sanierung der prägenden Bausubstanz, das Anlegen von Aufenthaltsräumen, die Verbesserung der Verkehrsanbindung, die Renaturierung der Echaz und die gestalterische Aufwertung des Triebwerkskanals wurden zwischenzeitlich fast vollständig umgesetzt. Wichtige Meilensteine wurden durch den Ausbau der Straße Obere Wässere, die Eröffnung der Markthalle, den Neubau des Parkhauses und den Neubau von mehreren Wohn- und Geschäftshäusern erreicht.

Als letzter Bauabschnitt im Areal Obere Wässere, wird nun das Baufeld an der Albstraße 4-10 entwickelt. Heute wird dieser Bereich interimsweise noch als Parkplatz genutzt. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich an der Albstraße ein Kerngebiet und im inneren Bereich einen Quartiersplatz vor. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation, der Größe des Projektes und der Definition eines optimalen Gebäudeentwurfes, hat der Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt im Jahr 2024 ein wettbewerbliches Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung (GR-Drs. 24/048/01) mit 4

Arbeitsgemeinschaften von Architekten mit Landschaftsarchitekten durchgeführt. Der Entwurf des Büros Hähnig Gemmeke Architekten + Stadtplaner, Partnerschaft mbB, Tübingen in Zusammenarbeit mit Freianlagenplanerin HIG, Christiane Kolb wurde durch das Auswahlgremium einstimmig zum Sieger der Mehrfachbeauftragung gekürt.

Der prämierte Entwurf weicht in Teilen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ab. Insbesondere ist die im Bebauungsplan festgelegte Gebäudehöhe sowie die Dachform nicht eingehalten, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird.

2. Entwurfskonzept

Das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude, dessen Sockel zwei Erdgeschosse bilden, entwickelt sich ab den Obergeschossen in ein differenziertes Ensemble aus drei Baukörpern und fügt sich überzeugend in das Quartier "Obere Wässere" ein. Diese Struktur vermittelt zwischen Albstraße und Quartiersplatz und ermöglicht eine gute Belichtung und Belüftung aller Wohnungen.

Die vorgesehene Höhenentwicklung betont die Markthalle mit ihrer besonderen Funktion für das Quartier. Die Anordnung der gewerblichen Flächen orientieren sich eindeutig auf die bestehenden Laufwege und sind flexibel konzipiert. Durch die Erdgeschossnutzungen gelingt eine Verzahnung mit dem umliegenden öffentlichen Raum sehr gut. Es werden attraktive Eingänge zum Quartier geschaffen, die dem Areal in der Vernetzung des innerstädtischen öffentlichen Raums eine neue Bedeutung geben.

Die gewerbliche Nutzung entlang der Albstraße betonen ihre Funktion als zentrale Geschäftsstraße. Durch die teilweise Ausbildung mit Arkaden wird das Erdgeschoss gut strukturiert und adressbildend gestaltet.

Die Tiefgarageneinfahrt ist städtebaulich gut gelöst. Positiv ist die separate, über eine eigenständige Rampe erschlossene Fahrradgarage im Geschoss Niveau Albstraße, die in Verbindung mit einer Fahrradstation steht.

Die einzelnen Baukörper werden durch innenliegende Treppenhäuser erschlossen, die die Wohnungen jeweils dreibündig anbinden. Die Wohnungsgrößen der insgesamt ca. 59 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen sind gelungen. Begrüßt wird die Holzhybrid-Konstruktion des Gebäudes.

Die Außenanlagen geben dem öffentlichen Raum eine logische und klare Zonierung. Der ruhende Verkehr wird an die Ränder gelegt, der mittige Aufenthaltsbereich des Quartiers wird begrünt, als Aufenthaltsfläche ausgebildet und stellt so eine sinnfällige Verbindung zur Markthalle her. Der sich auf dem 2. Basement ausbildende Innenhof fungiert ausschließlich als privater grüner Raum, der den angrenzenden Wohnungen zur Verfügung steht.

Konzeptionell sollen über eine Wärmepumpe, PV und Geothermie die Gebäude beheizt und gekühlt werden. Die Wohnbereiche werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. Über eine Beton-Holzhybridkonstruktion werden die CO2-Emissionen somit reduziert. Die Fassaden werden mit einem rückbaubaren WDV-System erstellt. Ziel ist ein Energieeffizienzgebäude EH40. Die Anordnung der Baukörper lässt eine gute Durchlüftung und Belichtung erwarten.

Insgesamt gelingt es dem Entwurf sehr gut, die komplexe Aufgabenstellung städtebaulich, funktional und architektonisch sehr überzeugend zu lösen.

3. Planungskonzeption Bebauungsplan

Die Deckblattänderung umfasst die Flurstücke 380/4, 415/4, 416/5, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9, 416/10, 423, 423/1, 425, 425/1, 426, 426/3, 426/5. Es handelt sich um die Flächen, auf welchen der Eigentümer den Neubau für das Wohn- und Geschäftshaus errichten und angrenzende Freiflächen herstellen möchte, sowie eine Straßenverkehrsfläche.

Der Bebauungsplan ändert sich für den Geltungsbereich der Deckblattänderung insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, Festsetzungen des Baufensters, der Gebäudehöhe und der Dachform. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kernstadterweiterung Süd“, rechtskräftig seit dem 28.07.2006, bleiben bestehen.

4. 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.

Ergänzende Regelungen, u. a. zur Freiraumgestaltung, Umgang mit dem bestehenden Kanal, Fassadengestaltung, Energiekonzept werden in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Zur Einleitung und anschließenden Fortführung des Verfahrens sind der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Planverkleinerung vom 28.05.2025
1.1 Textteil vom 28.05.2025
2. Begründung vom 28.05.2025
3. Entwurf städtebaulicher Vertrag vom 28.05.2025
4. Siegerbeitrag Mehrfachbeauftragung „Obere Wässere Reutlingen“