

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Fr		19/020/03		05.11.2019
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	21.11.2019	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	26.11.2019	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Vorhabenbezogener Bebauungsplan '1. Änderung Bruderhausgelände (Hotel)', Gemarkung/Flur Reutlingen - Auslegungsbeschluss und Öffentlichkeitsbeteiligung				
Bezugsdrucksache 19/005/062.1, 19/005/062, 19/020/02, 19/020/01, 19/005/008, 19/005/005, 18/020/03, 18/020/02, 18/005/83, 09/020/06				

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan '1. Änderung Bruderhausgelände (Hotel)', Gemarkung/Flur Reutlingen wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 11.10.2019 und den Vorhaben- und Erschließungsplänen vom 11.10.2019 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wird durchgeführt. Eine Informationsveranstaltung wird durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

Der Gemeinderat hat im Mai 2018 für das geplante Hotel im Bürgerpark ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Die vom Büro Max Dudler im Zuge des Bietverfahrens entwickelte Baukörperkomposition aus einem Winkelbau, einem 50 m –Turm und einem ruhigen Innenhof wurde aus den vorliegenden Varianten weiterentwickelt. Notwendige Fachgutachten wurden erstellt und in die Planungen eingearbeitet.

Mit dem Auslegungsbeschluss wird nun ein weiterer wichtiger Verfahrensschritt erreicht. Die Behörden und die Öffentlichkeit erhalten so die Gelegenheit, sich mit den Fachgutachten und dem beabsichtigten Planungsrecht auseinanderzusetzen und Stellungnahmen abzugeben. Als Auftakt der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 27.11.2019 ein Informationsabend geplant.

Begründung

1. Sachverhalt

Am 17.05.2018 hat der Gemeinderat die Aufstellung und die frühzeitige Beteiligung für das Bebauungsplanverfahren '1. Änderung Bruderhausgelände (Hotel)', Gemarkung/Flur Reutlingen beschlossen und dem Abschluss eines Erbpachtvertrags zugestimmt (GR-Drs. 18/020/02 und 18/020/03). Am 25.10.2018 wurde der Erbpachtvertrag zwischen Stadt und Investor abgeschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde vom 26.06. – 27.07.2018 durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit ist nur eine Stellungnahme eingegangen. Die eingegangenen Stellungnahmen und ihre Behandlung sind in Anlage 4 aufgeführt.

Parallel wurden die schon vorliegenden Gutachten (Baugrund, Altlasten, Artenschutz und UVP-Vorprüfung) ergänzt um Untersuchungen zu den Themen Schallschutz, Stadtklima, Besonnung und Hochwasservorsorge. Die Empfehlungen der Gutachter sind in den Planentwurf und die Begründung eingearbeitet.

Im Ergebnis des Schallgutachtens werden im Plangebiet flächendeckend Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Mit Hilfe von Windfelduntersuchungen und einer Besonnungs- und Verschattungsstudie wurden die stadtklimatischen Auswirkungen der geplanten Neubebauung untersucht. Im Ergebnis sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) liegt das geplante Hotel - ebenso wie die Stadthalle und Teile des Bürgerparks - in einem Bereich, der als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten - HQ_{extrem}“ gekennzeichnet ist. Solche Risikogebiete für extrem seltene Hochwasserereignisse werden von der LUBW erfasst und kartiert. Seit der Änderung des Wasserhaushaltsgesetzes 2017 besitzen diese Karten rechtliche Relevanz, sind in Bebauungsplänen nachrichtlich darzustellen und in die Abwägung einzustellen. Verschiedene Festsetzungen zum Schutz der Neubebauung und zur Vermeidung von Auswirkungen auf Nachbargebäude werden deshalb im Bebauungsplanentwurf getroffen.

Das bestehende Parkplatzprovisorium auf dem Baugrundstück wird mit der geplanten Neubebauung entfallen. Kurzparker können auf den ÖPNV oder die umgebenden Parkhäuser ausweichen. Eine Neuordnung des Anwohnerparkens Altstadt ist in Vorbereitung, Betroffene werden rechtzeitig informiert.

Im Ergebnis liegt nun ein Bebauungsplanentwurf vor. Zu den detaillierten Inhalten der Planung wird auf den Bebauungsplanentwurf mit Textteil (Anlage 1), die Begründung mit Umweltbeitrag (Anlage 2) und auf die Vorhaben- und Erschließungspläne (Anlage 3) verwiesen.

2. Planungskonzeption

Zur Suche eines Investors für ein Hotel neben der Stadthalle wurde gemäß Beschluss des Gemeinderates ein europaweites Bietverfahren durchgeführt. Der vorliegende Hotelentwurf wurde von der Wertungskommission zur Umsetzung empfohlen (siehe GR-Drs. 18/020/02).

Ziel der Planung ist die Arrondierung des Bürgerparks durch den Neubau eines Hotels mit Boardinghouse, zur Abrundung der stadträumlichen Situation im Ensemble mit Stadthalle und Krankenhäuser.

Anstelle des im Bebauungsplan von 2009 für das Hotel vorgesehenen Baukörpers ist nun eine quadratische Baukörperkomposition geplant, mit einem 5-geschossigen Winkelbau zu den umgebenden Straßen und einem 15-geschossigen Turm an der nordöstlichen Ecke. Verbunden werden diese Baukörper mit 3-geschossigen Arkaden, so dass ein vor Verkehrslärm geschützter und begrünter Innenhof mit einem eingeschossigen Gastronomiebereich entsteht. Zum Park hin ist der Innenhof über die Arkaden durchlässig.

Der geplante Turm bildet zusammen mit der Stadthalle ein markantes und spannungsreiches Ensemble. Die entstehenden räumlichen Qualitäten gehen deutlich über den ursprünglichen Hotelentwurf im Ideenwettbewerb 2007 hinaus und sollen mit dem vorliegenden, vorhabensbezogenen Bebauungsplanverfahren nun umgesetzt werden.

Die Gebäudegrundfläche des Hotelbaukörpers liegt zwischen den beiden zum Aufstellungsbeschluss gezeigten Varianten A und B und beträgt ca. 53,5 x 53,5 m. Der Abstand zur Stadthalle beträgt ca. 25 m. Die Turmhöhe ist mit ca. 50 m gegenüber dem Aufstellungsbeschluss unverändert. Die geplante Höhe der Winkelbaukörper hat sich aus konstruktiven Gründen geringfügig erhöht und liegt nun bei ca. 19,6 m. Die Höhe der Verbindungsarkaden nimmt mit ca. 12,5 m den Bezug zur Terrassenebene der Stadthalle auf.

Im Turm werden ca. 160 Hotelzimmer der 4-Sterne-Kategorie untergebracht, mit attraktiven Ausblicken über die Reutlinger Altstadt, zur Achalm und zur Schwäbischen Alb. Auf dem Dach des Turms ist ein Schwimmbad geplant. Im L-förmigen Bauteil sind ca. 48 Zimmer bzw. Serviceappartements untergebracht, welche sich zum Innenhof hin orientieren und als Boardinghouse betrieben werden sollen. Verschiedene Konferenzräume, Räume für Fitness, ein Gastronomiebereich im EG und eine öffentliche Toilette runden das Angebot ab.

Bei der Weiterentwicklung der Planung wurden insbesondere nochmal die verkehrliche Erschließung und die Anlieferung des Hotels modifiziert. Geplant ist eine eingeschossige Tiefgarage mit Anbindung an die Stadthallengarage. Die Tiefgaragenzufahrt des Hotels wurde an die nordwestliche Gebäudeecke verlegt, um Individualverkehr im Bürgerpark zu minimieren. Ein- und Ausfahrt ist über die Stadthallengarage möglich.

Durch Verschiebung des Hotels in Richtung Südwesten wird zum Park hin mehr Raum geschaffen, der genutzt werden kann um die wichtige Ost-West-Achse für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Bäumen des Bürgerparks von motorisiertem Verkehr zu entlasten.

Die Errichtung eines Hotels als Übernachtungs- und Gastronomieangebot neben der Stadthalle ist ein weiterer wichtiger Baustein zur Entwicklung des ehemaligen Bruderhausgeländes. Der vorliegende Hotelentwurf greift die Idee des Bürgerparks aus dem Ideenwettbewerb 2007 mit den in den Baumhain gestellten Solitärgebäuden auf und entwickelt diese weiter.

3. Verfahren

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Entwurfs zu schaffen, ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes (Bebauungsplan „Bruderhausgelände“ aus dem Jahr 2009) notwendig. Insbesondere Lage und Größe des Baufensters, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung sind dem vorliegenden Gebäudeentwurf anzupassen. Da der Bebauungsplanentwurf speziell auf die vorgesehene Neubebauung zugeschnitten ist, empfiehlt es sich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen. Die Vorhabens- und Erschließungspläne des Hotels vom Büro Max Dudler, Berlin 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. Auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht kann damit verzichtet werden, ein Umweltbeitrag zur Begründung wurde vom Büro Faktorgrün, Rottweil erstellt. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 als zulässig und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nun die Beteiligung der Öffentlichkeit vorgesehen. Als Auftakt ist am Mittwoch den 27.11.2019 eine Informationsveranstaltung im kleinen Saal der Stadthalle geplant. Daran schließt sich dann die übliche, einmonatige Offenlage des Planentwurfs an. Parallel zur Offenlage sollen die Pläne und das Modell des Hotels auch im Erdgeschoss im Rathaus ausgestellt werden. Die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren behandelt.

Zur Übertragung der Planungskosten, Vereinbarung von Fristen zur Durchführung und anderem mehr ist bis zum Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabensträger abzuschließen. Die Ergebnisse der Offenlage sollen hierzu abgewartet werden.

Mit der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist auch der Antrag der WIR-Fraktion vom 13.02.2019 (GR-Drs. 19/005/08) entsprechend der GR-Drs. 19/020/02 erledigt.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

Anlagen

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 11.10.2019
2. Begründung mit Umweltbeitrag (Faktorgrün) vom 11.10.2019
3. Vorhaben- und Erschließungspläne Büro Dudler vom 11.10.2019
4. Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit
Namensliste zur Anlage 4, nichtöffentlich