

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Fr/63-Kö		21/020/01 neu zu TOP 12 ö GR 20.07.2021	20.07.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art	Ergebnis
GR	20.07.2021	Entscheidung öffentlich	

Beschlussvorlage

Bauvorhaben „Hotel im Bürgerpark“ mit 191 Zimmern/Boardingappartements, Restaurantbereich, Tagungsräumen, Schwimmbad und einer Tiefgarage mit 56 Stellplätzen

Bezugsdrucksache

20/020/01

Beschlussvorschlag

- Die in den angehängten Planunterlagen vom 25.05.2021 dargestellten Planungsänderungen gegenüber dem am 13.11.2020 in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „1.Änderung Bruderhausgelände“ werden zur Kenntnis genommen.
- Dem Bauvorhaben „Hotel im Bürgerpark“ nach den Plänen des Büro Dudler vom 25.05.2021 und den erforderlichen Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen wird zugestimmt.

Wenn auf der Grundlage der vorliegenden Pläne vom 25.05.2021 der Bauantrag eingereicht wird, sind folgende Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auszusprechen:

- **Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der beiden Innenhöfe mit jeweils 166 m².**
 - **Überschreitung der Baugrenze der Tiefgarage an der südlichen Gebäudeecke mit 170 m².**
 - **Überschreitung der Gebäudehöhe im Bereich der Gastronomiefäche im EG mit 0,75 m.**
- Das im Durchführungsvertrag vom 23.10.2020 vereinbarte Unterbaurecht ist entsprechend Anlage 1 anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Begründung

Sachverhalt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „1.Änderung Bruderhausgelände“ (VEP) zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Hotel neben der Stadthalle ist am 13.11.2020 in Kraft getreten. Ein Durchführungsvertrag wurde abgeschlossen (GR-DRS 20/020/01).

Der Bauantrag für das Hotel ist derzeit in Vorbereitung und soll in Kürze eingereicht werden. Der Bauherr beabsichtigt, die Planungen, wie in den Plänen nach Anlage 1 dargestellt, in einigen Punkten gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu modifizieren. Aufgrund der beschriebenen Veränderungen ist für eine Baugenehmigung die Erteilung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig.

Bauvorhaben

<u>Was soll sich ändern?</u>	<u>nach VEP</u>	<u>geplanter Bauantrag</u>
Anzahl Hotelzimmer + Boardingappartements	208 Zi / App	140 + 51 = 191 Zi / App teilweise mit Balkonen
BRI oberirdisch	55.900 m ³	52.010 m ³
Konferenzbereiche	1.+ 12. OG	EG + 11.OG
Technikgeschoss	13.OG	12.OG
Schwimmbad	auf dem Dach	im 13.OG
Dach	Schwimmbad	Dachterrasse
UG /Tiefgarage (BGF)	3.460 m ² 71 St	3.845 m ² 56 St + 23 St in der Stadthalle
Restaurantbereich EG	nur Hotelrestaurant	3 Nutzungseinheiten + 300 m ²
Gebäudehöhe Restaurant EG	5,15 m	5,90 m
Innenhöfe Hotel	750 m ² (teilweise überdeckt)	- 300m ² (ohne Überdeckungen)
Überbauung der Höfe im 1.OG		keine Überbauung - 360 m ² BGF im 1.OG
Fläche für Außengastronomie	nördlich des Hotels zum Krankenhäusle	zusätzlich im Westen und Süden des Hotelgebäudes

Die äußeren Abmessungen des Gebäudes bleiben unverändert. Im Inneren des Gebäudes verschieben sich die Innenhöfe in Richtung Bürgerpark und liegen nun direkt an der Außenfassade. Die Innenhöfe werden dadurch geringfügig kleiner, durch den Wegfall der bisherigen Teilüberbauung im 1.OG werden Sie jedoch insgesamt wesentlich heller und freundli-

cher. Der Kontakt zwischen Hotelinnenhöfen und Bürgerpark wird verbessert und der komplette Innenbereich des Hotels wird besser belichtet. Die innen liegenden Baugrenzen werden hierzu jedoch im Restaurantbereich überschritten und zum Ausgleich bei den bisherigen Arkaden nicht ausgenutzt. Die damit verbundene Erweiterung der Erdgeschossfläche bringt im Gebäudeinneren organisatorische Vorteile und ermöglicht die Unterbringung ergänzender gastronomischer Angebote im Erdgeschoss. Durch die entfallende Teilüberbauung der Innenhöfe im 1.OG wird der Bruttorauminhalt (BRI) in der Summe reduziert.

Die Zahl der Hotelzimmer geht etwas zurück. Die Boarding-Appartements werden teilweise größer und durch in die Fassade integrierte Balkone attraktiver. Das Schwimmbad wird durch die Unterbringung im obersten Turmstockwerk ganzjährig nutzbar und um einen Sauna- und Wellnessbereich ergänzt. Die Dachterrasse bietet weiterhin die Möglichkeit auf dem Dach mit herrlichem Blick den Tag ausklingen zu lassen. Der zugehörige kleine und gut eingegrünte Abstellraum erscheint als kleiner technischer Aufbau auf dem Gebäude städtebaulich verträglich. Die Fassadengestaltung bleibt auch mit den neuen Balkonen im Wesentlichen unverändert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“ (§ 30 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Dies bedeutet, dass das Vorhaben in seinen Grundstrukturen und seinem Wesensgehalt nach auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auszurichten ist. Planänderungen in diesem Rahmen, die sich aus der abschließenden Bearbeitung der Baugesuchplanung ergeben, sind grundsätzlich möglich. Sie sind im Rahmen der Ausnahme- oder Befreiungsgewährung zu entscheiden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält folgende Regelung:

„Zulässig ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben. Geringfügige Grundrissänderungen, welche die geplante Nutzungsmischung und die äußere Gebäudegestalt nicht wesentlich verändern, bleiben zulässig.“

Der größte Teil der dargestellten Änderungen erfüllt diese Anforderungen, die äußere Gebäudegestalt und die Nutzungsmischung werden nicht wesentlich verändert.

Für die erforderlichen Befreiungen liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Insbesondere die Verschiebung der Innenhöfe, der Wegfall der Innenhofüberbauungen im 1.OG, die Vergrößerung des erdgeschossigen Restaurantbereichs sowie dessen geringfügige Erhöhung und die Vergrößerung der Tiefgarage unterhalb des Bürgerparks erfordern jedoch Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans werden durch diese Änderungen allerdings nicht berührt. Die Vergrößerung der Tiefgarage hat keine Auswirkungen auf die geplante Oberflächengestaltung des Bürgerparks, diese kann unverändert zur ursprünglichen Planung ausgeführt werden.

Die beschriebenen Abweichungen erfordern zur Genehmigung die Zustimmung des Gemeinderats.

Es ist beabsichtigt, den Bauantrag auf Grundlage der Pläne aus Anlage 1 in Kürze einzureichen, Baubeginn soll 2022 sein.

Aufgrund der Vergrößerung der Tiefgarage ist das im Durchführungsvertrag vom 23.10.2020 vereinbarte Unterbaurecht anzupassen.

gez.

Hotz

Anlagen

1. Pläne Büro Dudler vom 25.05.2021
2. Amtlicher Lageplan (nur Planteil)