

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Rie		<b>21/027/02</b>		22.06.2021
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlungszweck/-art</b>		<b>Ergebnis</b>
BVUA	06.07.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	20.07.2021	Entscheidung	öffentlich	
<b>Beschlussvorlage</b> Bebauungsplan "Burkhardt+Weber-Straße 28", Gemarkung/Flur Reutlingen - Auslegungsbeschluss				
<b>Bezugsdrucksache</b> 21/027/01				

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplans „Burkhardt+Weber-Straße 28“, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 07.06.2021 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.

### Finanzielle Auswirkungen

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

### Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

### Begründung

#### Kurzfassung

Die Entwicklungsgesellschaft Schöller SI plant, das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs schrittweise zu entwickeln. Im nächsten Schritt (Bauabschnitt 3) soll ein Bauvorhaben neben dem Hotelneubau realisiert. Dafür muss der Kopfbau des ehemaligen Güterschuppens weichen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für das Vorhaben zu schaffen wird ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Als Art der Nutzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet und als Maß der Nutzung eine GRZ von 1,0 und eine Gebäudehöhe von 29,5 m festgesetzt.

In der Frühzeitigen Beteiligung wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben. Als nächster Schritt ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

## 1. Sachverhalt

Die Entwicklungsgesellschaft Schöller SI plant, das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs schrittweise zu entwickeln. Als erster und zweiter Bauabschnitt der Entwicklung der nördlichen Seite der Bahnlinie wurden das Hochhaus „Stuttgarter Tor“ und das dem Plangebiet benachbarte Hotel planungsrechtlich vorbereitet und zum Teil bereits umgesetzt.

Im nächsten Schritt (Bauabschnitt 3) soll ein Bauvorhaben neben dem Hotelneubau realisiert werden, für das keine Bahnflächen benötigt werden. Das Vorhaben sieht den Abriss des Kopfbaus des Güterschuppens vor. Der restliche Teil des ehemaligen Güterschuppens, der derzeit durch unterschiedliche Gewerbeeinheiten genutzt wird, soll langfristig erhalten werden. Bei dem Gebäudeteil, der abgerissen werden soll, handelt es sich um ein zweigeschossiges Bürogebäude des ehemaligen Güterschuppens, welches 1906/07 als eine Gesamtheit mit den Lagerhallen und dem Mittelbau errichtet wurde.

Am 23.02.2021 hat der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren „Burkhardt+Weber-Straße 28“ gefasst.

## 2. Planungskonzeption

Für die städtebauliche Entwicklung des Bahnareals am ehemaligen Güterschuppen/Zollamt ist der Trojan-Plan aus der Mehrfachbeauftragung maßgebend. Dieser sieht den Erhalt des ehemaligen Güterschuppens und eine rahmengebende Neubebauung vor. Die Bahnlinie bildet dabei eine städtebauliche Achse mit mehreren Hochpunkten.

Der Vorhabenträger plant, das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs schrittweise auf Grundlage des Trojan-Plans zu entwickeln. Anstelle des Bürogebäudes soll künftig ein neues markantes Gebäude den Endpunkt bzw. Auftakt des Güterschuppens bilden und gleichzeitig ein Pendant zum geplanten Hotelgebäude darstellen. Die Qualität des Güterschuppens soll erhalten bleiben und neben dem Neubau nicht in den Hintergrund rücken.

Für die Sicherung der Qualität fanden in regelmäßigen Abständen Treffen mit den Architekten, dem Investor und Architekturexperten statt.

Als Nutzung ist ein Büro-/ Ärztehaus für Dienstleister mit Platz für ca. 150 Arbeitsplätzen geplant. Auf sieben Geschossen können ca. 5.400 m<sup>2</sup> Geschossfläche untergebracht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet ausschließlich die für das Bauvorhaben benötigte Fläche.

Die Gebäudehöhe ist mit maximal 29,5 m und die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 17 (2) BauNVO mit 1,0 festgesetzt. Das Grundstück bleibt somit weiterhin fast vollständig versiegelt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) übersteigt die Obergrenze des § 17 BauNVO von 2,4 auf ca. 4,0.

Im nördlichen Bereich des angrenzenden Flst. 584/15 befindet sich ein großer Abwasserhauptsammler, der quer durch das Grundstück vom Bahnhof Richtung Burkhardt+Weber-Straße verläuft und bei der Neuplanung beachtet wird.

Das Plangebiet ist gemäß der Studie „Verwundbarkeitsanalyse der Stadt Reutlingen“ vom Februar 2020 moderat belastet. Das geplante Gebäude verändert die klein-klimatischen Verhältnisse. Durch die Vergrößerung des Baukörpers wird der Hitzestress vor allem im Sommer weiter verstärkt und hat somit negativen Einfluss auf die menschliche Gesundheit. Im Rahmen der Abwägung wird die Gewichtung auf die Nachverdichtung, die städtebauliche Entwicklung des Areals und die Ausnutzung des Grundstücks gelegt. Ausgleichsmaßnahmen sind in begrenztem Umfang in Form einer Dachbegrünung geplant.

### **3. Verfahren**

Der Gemeinderat hat am 23.02.2021 Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren „Burkhardt+Weber-Straße 28“ (GR-Drs 21/027/01) beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde zwischen dem 12.04.2021 und dem 14.05.2021 in Form einer 1-monatigen Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus Reutlingen durchgeführt. Die Behörden wurden gemäß § 4 (1) BauGB entsprechend über die Planung unterrichtet. Ihnen wurde im gleichen Zeitraum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind keine eingegangen.

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.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Mit dem Vorhabenträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Übernahme aller anfallenden Kosten (inklusive der Gutachten und Planungskosten) und die Qualitätssicherung der Gestaltung regelt.

Zur Fortführung des Verfahrens ist der Auslegungsbeschluss zu fassen.

gez.

Dvorak

### **Anlagen**

#### Papierform:

1. Bebauungsplan mit Textteil vom 07.06.2021
2. Begründung vom 07.06.2021
3. Stellungnahme der Behörden und der Öffentlichkeit vom 07.06.2021
4. Gebäudeentwurf des Vorhabenträgers vom 02.06.2021

#### Digital:

5. Schallimmissionsprognose vom 15.04.2021
6. Gutachterliche Stellungnahme Schutz vor Erschütterungs- und Sekundärschallimmissionen vom 15.04.2021
7. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotentialanalyse vom 05.03.2021
8. Ingenieurgeologisches Gutachten vom 29.03.2021