

Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61 - By		24/105/01		19.11.2024
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
BVUA	05.12.2024	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	17.12.2024	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Bebauungsplan „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16 – Deckblattänderung Kaiserstraße 16“, Gemarkung Reutlingen - Aufstellungsbeschluss - Auslegungsbeschluss				
Bezugsdrucksache 22/096/01				

Beschlussvorschlag

1. Für den in Anlage 1 gekennzeichneten Bereich ist das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16 – Deckblattänderung Kaiserstraße 16“ Gemarkung/Flur Reutlingen einzuleiten. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16 – Deckblattänderung Kaiserstraße 16“, Gemarkung/Flur Reutlingen, wird einschließlich der Begründung entsprechend den Unterlagen des Amtes für Stadtentwicklung und Vermessung vom 08.11.2024 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

Der Bebauungsplan Gartenstraße 5/Kaiserstraße 16 ist am 29.09.22 (GR-Drs. 22/096/01) im Gemeinderat zur Satzung beschlossen und am 21.10.2022 in Kraft getreten. Mit dem Satzungsbeschluss ist die Bebauung eines 4-geschossigen Klinikgebäudes im rückwärtigen Teil an der Gartenstraße mit Verbindung an die bestehende Villa und an der Kaiserstraße ein 5-geschossiges Gewerkschaftshaus der IGEMET nun zulässig.

Mittlerweile wird auf dem Grundstück 262 an der Gartenstraße ein Ärztehaus mit Tiefgarage gebaut und ist kurz vor der Fertigstellung. Für das Grundstück an der Kaiserstraße, das nun auch im Besitz der IGEMET Treuhandverwaltung GmbH ist, sind neue Planungen für das Gewerkschaftshaus vorgelegt worden. Die im B-Plan festgelegte Gebäudehöhe sowie das Baufenster sind hierbei nicht mehr eingehalten. Da für die Höhenüberschreitung des geplanten Gebäudes keine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann, wurde die einfache Bebauungsplanänderung nun vorgenommen.

1. Sachverhalt

Die Deckblattänderung erfasst nur noch das Grundstück 262/1 der IGEMET die ihr Gewerkschaftshaus an der Kaiserstraße erbauen möchte. Die Größe des Flurstücks 262/1 beträgt ca. 3.445 m², inklusive des bestehenden Wohnhauses.

Anlass für die Deckblattänderung sind neue Erkenntnisse für das Bauwerk, wie der Klimaschutz, die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes (keine Tiefgarage mehr), sowie die Situation des Starkregenwassers, die bei der Planung des Gewerkschaftshauses nun zu beachten sind. Daraufhin hat der Bauherr auch erneut den Architekten gewechselt, der die Planungen nun nochmals überplant hat.

2. Planungskonzeption

Das Grundstück in der Kaiserstraße befindet sich in einem Gebiet, welches bei einem außergewöhnlichen Starkregenszenario überflutungsgefährdet ist. Neue Überlegungen zum Gesamtkonzept haben ergeben, dass durch den Bau der Tiefgarage und den Technikräumen es zu umfangreicheren Baumaßnahmen für das Gebäude kommt, die nun außerplanmäßig hohe Kosten verursachen, die in einer betriebswirtschaftlichen Betrachtung nicht abzubilden sind. Auch der zur Errichtung der Kellerebene erforderliche, geschlossene Verbau, der nach Erkenntnissen des Bodengutachters aus einer Bohrpfahlwand bestehen sollte, verursacht erhebliche Mehr-aufwendungen an Kosten und Material. Die in der Zwischenzeit stark gestiegenen Kosten für die Errichtung von Gebäuden mussten für das Projekt neu justiert werden und konnten nur durch den Wegfall des Untergeschosses einigermaßen an die wirtschaftliche Zielvorgabe herangeführt werden. Der Wegfall der umlaufenden Bohrpfahlwand eröffnet zusätzlich die Möglichkeit, die großen Bäume entlang der Kaiserstraße zu erhalten. Die in der Tiefgarage vorgesehen Parkplätze konnten oberirdisch auf dem rückwärtigen Grundstück platziert werden. Durch den Wegfall der Tiefgarage müssen die Einrichtung der Technikräume, in Teilen der Erdgeschosebene neben dem Foyer und den Konferenzräumen, erstellt werden. Das führt zu reduzierten Mietflächen, die es notwendig machten, ein Staffelgeschoss vorzusehen. Zentraler Treffpunkt für alle Gebäudenutzer ist die Cafeteria, mit Dachterrasse, nun im Staffelgeschoss. Dieses Staffelgeschoss überschreitet nun die ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe. Die Neuplanung sieht auch in den vier Büroebenen vor, in ihrer Raumaufteilung flexibel zu sein und alle Bedürfnisse an eine moderne Arbeitswelt nach den Wünschen der jeweiligen Nutzer zu erfüllen.

4. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach dem § 13 a BauGB durchgeführt. Die Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind erfüllt. Ein Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Da es sich um eine Deckblattänderung handelt, sind die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bereits erfolgt und sind somit zulässig (vgl. § 13a (2) BauGB). Da die Deckblattänderung Kaiserstraße 16 nur das Baufenster, die Höhe des Gebäudes und die Stellplatzanordnung auf dem Flurstück 262/1 betrifft, werden diese mit der Deckblattänderung Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16 aufgehoben, alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gartenstraße 5/ Kaiserstraße 16“, rechtskräftig seit dem 21.10.2022, bleiben bestehen.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen (in Papierform):

1. Bebauungsplan vom 08.11.2024
- 1.2 Textteil vom 08.11.2024
2. Begründung vom 08.11.2024
3. Architekten Planungen vom 08.11.2024