

| | | | | |
|--|--------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 61 Amt für Stadtentwicklung und Vermessung Gz.: 61-Fr/63-Kö | | 23/041/02 | | 31.05.2023 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| BVUA | 15.06.2023 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| GR | 29.06.2023 | Entscheidung | öffentlich | |
| Beschlussvorlage Bauvorhaben „Hotel im Bürgerpark“ mit 193 Zimmern/Boardingappartements, Restaurantbereich, Tagungsräumen, Schwimmbad und Tiefgarage mit 61 Stellplätzen – geänderte Planung | | | | |
| Bezugsdrucksache 21/020/01 neu, 20/020/01 | | | | |

Kurzfassung

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 (GR-DRS 20/020/01). Ein Bauantrag für das Hotel wurde am 6.12.2022 eingereicht. Der Bauherr beabsichtigt nun, die Planungen, wie in den Plänen nach Anlage 1 dargestellt, in einigen Punkten nochmals zu modifizieren, um die Funktionalität des Hotels zu verbessern.

Die beabsichtigten Änderungen betreffen im Wesentlichen die Tiefgarage und die Unterbauung des Bürgerparks sowie den innenliegenden Zwischenbau mit den Innenhöfen. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes bleiben weiterhin unverändert. Die Zimmerzahl liegt nun bei 193 Zimmern / Appartements.

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen ist für eine Baugenehmigung die Erteilung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig. Für die erforderlichen Befreiungen liegen die rechtlichen Voraussetzungen vor. Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Es ist beabsichtigt, den bereits eingereichten Bauantrag zu überarbeiten. Hierzu ist eine weitere Fristverlängerung für die Wirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages notwendig. Der Bauherr bittet hierfür um eine weitere Fristverlängerung bis zum 30.06.2024.

Beschlussvorschlag

1. Die in den Planunterlagen vom 21.04.2023 dargestellten Planänderungen gegenüber dem am 13.11.2020 in Kraft getretenen Bebauungsplan „1.Änderung Bruderhausgelände“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Dem Bauvorhaben „Hotel im Bürgerpark“ nach den Plänen des Büro Dudler vom 21.04.2023 und den erforderlichen Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen wird zugestimmt.

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

- **Überschreitung der Baugrenzen im Bereich der beiden Innenhöfe mit jeweils $166 + 74 = \text{ca. } 240 \text{ m}^2$.**
- **Überschreitung der Gebäudehöhe im Bereich der Gastronomiefläche im EG um ca. 4,35 m.**

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).

Ein Bauantrag für das Hotel wurde am 6.12.2022 eingereicht. Der Bauherr beabsichtigt nun, die Planungen, wie in den Plänen nach Anlage 1 dargestellt, in einigen Punkten nochmals zu modifizieren, um die Funktionalität des Hotels zu verbessern.

Aufgrund der beschriebenen Veränderungen ist für eine Baugenehmigung die Erteilung von Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig.

Bauvorhaben

Die nun beabsichtigten Änderungen betreffen im Wesentlichen die Tiefgarage und die Unterbauung des Bürgerparks sowie den innenliegenden Zwischenbau mit den Innenhöfen. Die äußeren Abmessungen des Gebäudes bleiben weiterhin unverändert. Auch die Zimmerzahl bleibt im Wesentlichen unverändert, sie liegt bei nun 193 Zimmern / Appartements.

Anstelle der zuletzt eingeschossigen Tiefgarage ist diese nun wieder 2-geschossig geplant. Dadurch erhöht sich die Zahl der Stellplätze auf 61 (statt zuletzt 56) und die Funktionalität der Tiefgarage wird verbessert. Gleichzeitig soll auf Unterbauungen des Bürgerparks nahezu komplett verzichtet werden. Dies reduziert die Versiegelung, verbessert die Rahmenbedingungen für Planung und Bepflanzung im Bürgerpark und erleichtert den Baubetrieb spürbar, weil sich die Baugrube des Hotels um knapp 1.000 m^2 Fläche verkleinert.

Im Bereich des bisher eingeschossigen Zwischenbaus (Restaurantbereich) ist eine Erhöhung auf 2 Geschosse geplant, um im 1.OG die geplanten Tagungsräume unterbringen zu können, mit einer attraktiven Anbindung an die erdgeschossigen Gastronomieeinheiten.

Die hier geplante Gebäudehöhe liegt nun bei ca. 9,50m. Gleichzeitig soll die Grundfläche des Zwischenbauteils um ca. 150 m² zu Lasten der beiden Innenhöfe vergrößert werden.

Eine tabellarische Zusammenstellung der geplanten Änderungen ist in Anlage 2 beigefügt.

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 dem 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 der Wegfall der Innenhofüberbauungen im 1.OG, die Vergrößerung des erdgeschossigen Restaurantbereichs sowie dessen Erhöhung um ein Geschoss erfordern jedoch Ausnahmen, Abweichungen und Befreiungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans werden durch diese Änderungen allerdings nicht berührt.

Die beschriebenen Abweichungen erfordern zur Genehmigung die Zustimmung des Gemeinderats.

Es ist beabsichtigt, den bereits eingereichten Bauantrag auf Grundlage der Pläne aus Anlage 1 zu überarbeiten. Hierzu ist eine weitere Fristverlängerung für die Wirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages notwendig. Als aufschiebende Bedingungen stehen noch die Einreichung der zu vervollständigenden Bauantragsunterlagen beim Bürgerbüro Bauen und die schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank oder Sparkasse aus. Der Bauherr bittet hierfür um eine weitere Fristverlängerung bis zum 30.06.2024. Bis dahin müssen die vorgenannten Bedingungen bei der Stadt vorliegen und gegenüber dem Urkundsnotar schriftlich angezeigt werden.

gez.
Stefan Dvorak

Anlagen

1. Pläne Büro Dudler vom 21.04.2023
2. Tabellarische Zusammenstellung der geplanten Änderungen