Bebauungsplan "Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse" mit örtlichen Bauvorschriften
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Vorlagen-Nr.:
088/2019-ö-5.1

Az.:
006/2018-ö-5.1

Gremium:	**Zweck:**	**Art:**	**Datum:**
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	26.09.2019

Dezernat-Geschäftsbereich:	**Fachbereich:**	**Sachbearbeiter:**
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Alexander Bollheimer

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan unter Anlage 1 dargestellt.

2. Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse“ mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Ziel:

Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Kreissparkasse am Bahnhofsvorplatz.

Auswirkungen auf

Finanzen	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja ☐ (s. Anlage 0); nein ☒
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja ☐, insgesamt Euro; nein ☐
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: ☐; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: ☐	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme ☐ belastet ☐ entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2018 bis 2021 mit voraussichtlich insgesamt: **Euro** (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions-und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt)	
Personal	**Kinder, Familie, Senioren**

Umwelt und Verkehr	Wirtschaft und Tourismus
Entschärfung des Parkierungsdrucks durch neue Tiefgarage der Kreissparkasse	Standortsicherung der Kreissparkasse Neugestaltung und Stärkung der Geschäftslage am Bahnhofsvorplatz

Sachverhalt:

Die Kreissparkasse Reutlingen beabsichtigt, das Geschäftsgebäude am Bahnhofsvorplatz komplett abzubrechen und das Grundstück einer Neubebauung zuzuführen. Die Filiale der Kreissparkasse befindet sich - entgegen dem äußeren Anschein - in einem sehr schlechten funktionalen, technischen und energetischen Zustand, so dass eine Sanierung nicht mehr sinnvoll ist. Die Kreissparkasse Reutlingen möchte sich mit dem Neubau zum strategisch bedeutenden Marktbereich Metzingen bekennen und ein in Funktion, städtebaulicher Präsenz sowie architektonischer Qualität angemessenes Gebäude errichten.

Der Gemeinderat hat sich bereits im Februar2018 mit einer Neubebauung befasst und städtebauliche Leitplanken für das Neubauvorhaben am Bahnhofsvorplatz definiert. Hierunter fielen insbesondere

- die Neubebauung des Grundstücks unter Wahrung der bestehenden Grundstücksgrenzen,
- die Freistellung der denkmalgeschützten Völterschen Villa,
- die Festlegung der Geschossigkeit,
- eine angemessene Gebäudestruktur und Fassadengestaltung,
- die Betonung der Torsituation im Einmündungsbereich der Schönbeinstraße,
- die Teilunterbauung des Platzes mit der privaten Tiefgarage,
- die Schaffung von Nutzungsvielfalt

Um ein hochwertiges Ergebnis für die Neubebauung am Bahnhofsvorplatz zu erhalten, lobte die Kreissparkasse 2018 unter Beratung der Architektenkammer einen Realisierungswettbewerb aus. An der Wettbewerbsjury waren neben den sachverständigen Architekten und Stadtplanern auch Vertreter der Kreissparkasse, der Verwaltung sowie aller Gemeinderatsfraktionen beteiligt.

Im Ergebnis entschied die Jury, den ersten Preis an das Architekturbüro Glück + Partner aus Stuttgart zu vergeben. Die Planungen wurden bereits 2018 öffentlich ausgestellt.

Nach den Plänen des Büros Glück + Partner, die sich im Rahmen der festgelegten städtebaulichen Leitplanken bewegen, ist ein rechteckiger Bau vorgesehen, der im Vergleich zur jetzigen Situation weiter vom Bahnhofsvorplatz abrückt. Damit kommt auch die denkmalgeschützte Völtersche Villa sowie der Einmündungsbereich zur Schönbeinstraße besser zur Geltung.

Die Geschossigkeit des Baukörpers ist gegliedert und soll einen Übergang zu den bestehenden Gebäuden schaffen. Zum Bahnhofsvorplatz entstehen 4 Geschosse, die einen repräsentativen Eindruck vermitteln. Entlang der Schönbeinstraße schließt ein eingeschossiger Zwischenbau an. Zur Karlstraße wird das Gebäude dreigeschossig ausgebildet. Als Dachform ist ein Flachdach mit einer Dachbegrünung oder alternativ mit Photovoltaik-Anlagen vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Für Kurzzeitkunden sind außerdem 3 oberirdische Stellplätze am Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Fahrradabstellplätze sind sowohl oberirdisch für die Kundschaft als auch in der Tiefgarage für Mitarbeiter vorgesehen.

Für die Tiefgarage muss im südlichen Bereich des Bahnhofsvorplatzes eine Unterbauung vorgenommen werden. Die Kreissparkasse wird nach der Baumaßnahme die verkehrliche Ausgangssituation wiederherstellen. Die Planungen zu den Außenanlagen (Begrünung, Möblierung etc.) sind zurzeit noch am Laufen und werden dem Gemeinderat rechtzeitig vorgelegt.

Von der Nutzung her werden im Gebäude zukünftig die Hauptfiliale der Kreissparkasse sowie funktionale Räume für Schulungen, Seminare und Veranstaltungen untergebracht. Hinzu kommen in dem Gebäudeteil an der Karlstraße Räumlichkeiten für Artpraxen oder Büros, so dass das Gebäude nicht nur auf den Banksektor beschränkt ist, sondern eine gewisse Nutzungsvielfalt aufweist.

Das Rendering der Planung ist unter Anlage 1 beigefügt. Die Planung wird in der Gemeinderatssitzung vom Architekten nochmals detailliert vorgestellt.

Um die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen, muss der bestehende, seit 1987 rechtskräftig Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ geändert werden. Die Änderung betreffen insbesondere die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (bisher Mischgebiet) sowie Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche entsprechend dem Wettbewerbsergebnis. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan unter Anlage 2 dargestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach § 13 a BauGB beschleunigt (d.h. mit 1 Beteiligungsstufe) durchgeführt. Gemäß 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse“ (Planzeichnung, Textteil mit örtlichen Bauvorschriften, Begründung, Umweltinformation und Schallgutachten) sind dieser Vorlage unter Anlage 3 beigefügt.

Zeitliche Umsetzung:

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird der Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse“ auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat zur Abwägung vorgelegt. Danach kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Anlagen:

Anlage 1: Rendering zum Neubau KSK

Anlage 2: Lageplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans vom 02.09.2019

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsvorplatz, Änderung Teilbereich Kreissparkasse“ vom 28.08.2019

Anlage 3a: Planzeichnung, M.: 1:500

Anlage 3b: Textteil mit örtliche Bauvorschriften

Anlage 3c: Begründung

Anlage 3d: Umweltinformation vom 30.07.2019

Anlage 3f: Schallgutachten vom 20.08.2019