



Beschlussvorlage

Amt: 61 Lütkenhaus	Datum: 22.02.2017	Az.: -0688 Lü	Drucksache Nr.: 45/2017
-----------------------	-------------------	---------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	08.03.2017	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Hotelneubau im Areal Stadtbahnhof
- Vorstellung der Konzeption
- Grundsätzliche Zustimmung

Beschlussvorschlag:

Der Konzeption zum Neubau eines Hotels im Areal Stadtbahnhof (Stand Febr. 2017) wird entsprechend den Ausführungen in der Begründung grundsätzlich zugestimmt.

Anlage(n):

- Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Perspektiven zum Hotelprojekt

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)				Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.		

Begründung:

Die Eigentümerin (eine Lahrer Bauträgersgesellschaft) des ca. 5.140 m² großen Grundstücks zwischen Friedrich-Ebert-Platz und der Straße Alter Stadtbahnhof beabsichtigt, auf dem Gelände ein Hotel mit ca. 130 Zimmern, einen Konferenzbereich (inkl. Ballsaal), eine Wellnesszone und ein Restaurant zu errichten. In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 5. Oktober 2016 wurden vom beauftragten Architekten mehrere Varianten zur möglichen Baukörperanordnung vorgestellt. Dabei kristallisierte sich heraus, dass mit der Variante zweier getrennter Baukörper am ehesten die Vorgaben des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans AREAL STADTBAHNHOF, 1. ÄNDERUNG einzuhalten wären. Die anderen Varianten hätten zur Umsetzung eine Bebauungsplanänderung erfordert.

Die Investorin hat daraufhin in den vergangenen Monaten einen Entwurf ausgearbeitet, der die städtebaulichen Grundparameter des Bebauungsplans erfüllen kann. Eine erste überschlägige Überprüfung durch die Verwaltung ergab, dass das Maß der baulichen Nutzung (Vorgabe Grundfläche, Geschossfläche, Höhe der baulichen Anlagen) eingehalten werden kann (eine abschließende Aussage ist erst nach Vorlage einer Bauvoranfrage bzw. eines Bauantrags möglich). Abweichungen sind bei den überbaubaren Baufenstern zu finden. Hier kommt es zu Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen um ca. 112 m². Daneben ist statt der im Bebauungsplan dargestellten oberirdischen Parkierung eine Tiefgarage vorgesehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten 14 Baumpflanzungen sind im vorgelegten Entwurf bisher nicht dargestellt.

Städtebauliche Bewertung durch die Verwaltung:

Es ist zu betonen, dass der östliche Bau mit 8 Vollgeschossen und 25,5 m Höhe deutlich höher ist als sämtliche Bestandsgebäude der Umgebung, was jedoch der Intention des Bebauungsplanes von 2001 entspricht.

Grundsätzlich könnte das Projekt die im Bebauungsplan formulierten Ziele - Bildung eines markanten Stadteingangs, zusammen mit den Gebäuden des MDK und der Arena sowie Schaffung von Möglichkeiten von Tagungen und Kongressen - erfüllen. Dabei wäre auf eine entsprechende qualitätsvolle Ausführung der Baukörper an dieser prominenten Stelle Wert zu legen.

Für die o.g. Überschreitung der Baugrenzen wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig. Aus Sicht der Verwaltung könnte diese Befreiung aus städtebaulichen Gründen mitgetragen werden, da sie als geringfügig anzusehen ist und städtebaulich keine negativen Auswirkungen hervorrufen würde. Es ergeben sich dadurch keine größeren Baumassen oder Überschreitungen der zulässigen bebaubaren Grundfläche.

Die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage ist zu begrüßen, weil dadurch der Freiraum um die Baukörper höherwertig gestaltet werden kann. Die festgesetzten 14 Baumpflanzungen im Norden und Süden des Grundstücks sind nach Auffassung der Verwaltung aufrecht zu erhalten. Für einen Verzicht auf die Bäume ist kein plausibler Grund erkennbar, zumal in den verbleibenden nördlichen und südlichen Grünstreifen des Grundstücks entsprechender Raum für die Neupflanzungen zur Verfügung stehen würde.

Fazit:

Das Projekt entspricht in der jetzt dargestellten Variante (Stand Februar 2017) der städtebaulichen Zielsetzung - Ausformulierung Stadteingang mit Schaffung Tagungs-/Kongressmöglichkeiten. Die für eine Realisierung notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbar und hätten keine städtebaulich negativen Auswirkungen zur Folge. Von dem im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzgebot sollte nicht abgewichen werden.

Die Investorin wird zusammen mit dem beauftragten Architekten das Projekt in der Sitzung ausführlich vorstellen und Aussagen zum möglichen Betreiber treffen. Die in der Anlage beigefügten Pläne geben einen Überblick zum Stand des Entwurfs.



Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.