

09.09.2022
AZ 621.41
Stefan Adam

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Hotel Schönbuch", Pliezhausen

- **Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen**
- **Feststellung der geänderten Entwürfe**

I. Beschlussvorschlag

1. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.05.2022 (Anlage 1), des Regionalverbands Neckar-Alb vom 01.06.2022 (Anlage 2) und des Landratsamts Reutlingen vom 01.06.2022 (Anlage 3) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle Behördenbeteiligung vom 29.08.2022 (Anlage 4) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
2. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vom 02.06.2022 (Anlage 5) und 03.06.2022 (Anlage 6) werden entsprechend den Darstellungen in der Abwägungstabelle Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.08.2022 (Anlage 7) berücksichtigt, nicht berücksichtigt und im Übrigen zur Kenntnis genommen.
3. Die geänderten Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus dem zeichnerischen Teil vom 07.04.2022 (Anlage 8), der Satzung vom 29.08.2022 (Anlage 9) sowie dem Textteil und den Örtlichen Bauvorschriften vom 29.08.2022 (Anlage 10), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 29.08.2022 (Anlage 11).
4. Den Ausführungen in der Begründung zu den sog. „Zukunftsthemen“ wird zugestimmt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 144/2021 wird verwiesen. Zwischenzeitlich wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften öffentlich ausgelegt sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange hierzu beteiligt. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- Regierungspräsidium Tübingen vom 25.05.2022 (Anlage 1)

- Regionalverband Neckar-Alb vom 01.06.2022 (Anlage 2)
- Landratsamt Reutlingen vom 01.06.2022 (Anlage 3)
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.06.2022 (Anlage 5)
- Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 03.06.2022 (Anlage 6)

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind aus Datenschutzgründen anonymisiert. Für den Gemeinderat sind die entsprechenden persönlichen Daten in der nichtöffentlichen Anlage beigelegt.

Die Behördenstellungen sind in der entsprechenden Abwägungstabelle Behördenbeteiligung vom 29.08.2022 (Anlage 4) dargestellt, bewertet und mit einem Beschlussvorschlag versehen. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind gleichsam in der Abwägungstabelle Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.08.2022 (Anlage 7) aufgearbeitet. Die daraus jeweils resultierenden Änderungen sind in die Entwürfe eingearbeitet, die nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat nochmals ausgelegt und in die erneute Behördenbeteiligung gegeben werden.

Im Rahmen der Gespräche mit dem Betreiber des Hotels, Herrn Maik Hörz, haben sich noch folgende Fragestellungen hinsichtlich etwaiger Zukunftsthemen ergeben, die einer Entscheidung des Gemeinderats bedürfen:

- Zufahrtssituation Hotel
- Nachfolgeregelung
- Weiterer Ausbau des Dachgeschosses

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt seit der Erschließung des Wohngebiets „Baumsatz“ über dieses. In Gesprächen mit dem Hotelbetreiber wurde bereits verschiedentlich die Frage aufgeworfen, ob nicht perspektivisch wieder eine Zufahrt über den ursprünglichen Zufahrtsbereich (Bachenbergstraße, Freizeitbereich Zwei-Eichen-Turm) denkbar wäre, dies vor dem Hintergrund der Entlastung des Gebiets an der Lichtensteinstraße. Die Verwaltung sieht eine solche Lösung skeptisch, da eine Verlegung der Zufahrt in den landschaftlich sensiblen Bereich einen nicht unerheblichen Eingriff darstellen würde, zumal auch im Wegrandbereich gewisse Biotopstrukturen betroffen sein dürften. Des Weiteren wäre sicherlich ein Ausbau des jetzigen Zufahrtswegs, der bislang nur der Zufahrt zum Zwei-Eichen-Turm und der dortigen Wiesen dient, erforderlich, was einen Aufwand im vermutlich mindestens sechsstelligen Bereich mit sich bringen dürfte. Ein öffentliches Interesse an diesem Ausbau ließe sich nur bedingt mit den reduzierten Belastungen in der Lichtensteinstraße begründen, sodass die Frage der Finanzierung einer solchen Maßnahme zu stellen wäre. Die Verwaltung sieht daher keinen Raum für eine Verlegung der Zufahrt in diesen sensiblen Natur- und Landschaftsraum.

Im Zusammenhang mit der nun angedachten Sondergebietsausweisung stellt sich die Frage, wie eine mögliche Folgenutzung des Areals aussehen könnte, sollte der Hotelbetrieb dereinst möglicherweise nicht mehr weitergeführt werden können. Zur Sicherung des Hotelbetriebs und einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll hier aktuell ein Sondergebiet festgesetzt werden, wie das bereits vor einigen Jahren angedacht war. Sollte dereinst das Hotel nicht weiterbetrieben werden (können), wäre eine mögliche Folgenutzung

zu prüfen und ggf. bauleitplanerisch zu begleiten (z.B. Wohnnutzungen, Pflege-/Wohneinrichtung etc.). Denkbar wären hier verschiedene Ansätze, die aber im Moment allesamt nur als spekulativ anzusehen sind, weshalb über entsprechende Folgenutzungen dann entschieden werden sollte, wenn es erforderlich wird. Dies würde dann ggf. wieder eine Überplanung bedingen.

Herr Hörz fragt an, ob perspektivisch ein weiterer Ausbau in der dritten Etage auf dem Westflügel denkbar wäre. Hier könnten im Zusammenspiel mit weiteren Zimmern kleinere Gruppen-/Arbeitsbereiche entstehen, die bislang fehlen. Der Wunsch ist aus Sicht der Verwaltung zwar grundsätzlich betriebswirtschaftlich legitim und auch nachvollziehbar, nichtsdestotrotz kann sich die Verwaltung einen weiteren Ausbau nicht vorstellen. Hintergrund ist, dass die letzte Aufstockung mit einem Nichtvollgeschoss auf Basis des gegebenen und bestehenden Planungsrechts erfolgen konnte. Für einen weiteren Ausbau müsste indes das Planungsrecht dahingehend erweitert werden, dass das Nichtvollgeschoss zum Vollgeschoss werden dürfte. Nun ließe sich argumentieren, dass die Erweiterung sicherlich im Verhältnis zum Gesamtbauwerk als geringfügig anzusehen wäre, gleichwohl legt die Verwaltung Wert auf den Vertrauensschutz der Nachbarschaft in das bestehend mögliche Bebauungsmaß in dieser Hinsicht, dass daher nach dem Dafürhalten der Verwaltung nicht erweitert werden sollte. Verlässlichkeit in die Grenzen des Bebauungsplans scheinen der Verwaltung in der vorliegenden Situation im Hinblick auf einen gerechten Interessensausgleich und ein gedeihliches Miteinander von Hotel und umliegender Wohnbebauung wichtig.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.05.2022
- Anlage 2: Stellungnahme des Regionalverbands Neckar-Alb vom 01.06.2022
- Anlage 3: Stellungnahme des Landratsamts Reutlingen vom 01.06.2022
- Anlage 4: Abwägungstabelle Behördenbeteiligung vom 29.08.2022
- Anlage 5: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 02.06.2022
- Anlage 6: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 03.06.2022
- Anlage 7: Abwägungstabelle Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.08.2022
- Anlage 8: Entwurf des zeichnerischen Teils vom 07.04.2022
- Anlage 9: Entwurf der Satzung vom 29.08.2022
- Anlage 10: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.08.2022
- Anlage 11: Entwurf der Begründung vom 29.08.2022