



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 17/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	12.02.2008			
Gemeinderat	Ja	18.02.2008			

Aufstellung des Bebauungsplans "Bismarckring, Adolf-Pirrung-Straße, Ulmer-Tor-Straße"

I. Beschlussanträge:

1. Für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan Nr. 07-006 vom 21.02.2007 mit unterbrochener, bandierter Umrandung gekennzeichnete Gebiet, wird der Bebauungsplan „Bismarckring, Adolf-Pirrung-Straße, Ulmer-Tor-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung findet – wie sonst allgemein üblich – in Form einer Planaufgabe während der üblichen Dienststunden statt mit der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

II. Begründung:

1. Städtebauliche Erwägungen

Für das im beigefügten Lageplan gekennzeichnete Gebiet existiert bisher kein qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben in diesem Bereich werden planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das im Lageplan umrandete Gebiet entspricht in seiner Eigenart einem Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Absatz 2 von § 34 BauGB regelt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens in diesem Fall auf Basis des Nutzungskatalogs der BauNVO zu beurteilen ist. Bei einem Kerngebiet sind damit, neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig (siehe hierzu auch § 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzept von 2005/06, dessen Ziele 2006 vom Gemeinderat beschlossen wurden, formuliert unter Punkt C 3.2 Ziffer 9 das Ziel, Einzelhandelsflächen auf hochfrequentierte Einkaufslagen zu konzentrieren.

Im Erläuterungstext wird unter Ziffer 3.1 dargelegt, dass konzentrierte Einkaufsangebote zum Beispiel in Form von Einkaufspassagen oder Einkaufszentren mittelfristig nicht außerhalb des Altstadtrings realisiert werden sollten, um die Innenstadt in ihrer Vitalität und Angebotsvielfalt zu stärken.

Aktuelle Diskussionen zur Nutzung und Umnutzung von Post-Immobilien und die bauliche Neuordnung des EnBW-Areals können unter Umständen zu durchgreifenden Veränderungen in diesem Quartier führen. Der Bebauungsplan dient dazu, eine Entwicklung zu definieren, die im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung steht. Die Verwaltung ist bestrebt, die Inhalte des Bebauungsplans mit den dort ansässigen Betrieben und Grundstückeigentümern intensiv abzustimmen.

2. „Beschleunigtes Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung

Das Verfahren soll entsprechend dem am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ betrieben werden. Danach können Bebauungspläne, die der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden. Die Verfahrensbeschleunigung ist darin zu sehen, dass es ausreichend ist, wenn die Träger öffentlicher Belange während der einmonatigen öffentlichen Auslegung Gelegenheit erhalten, zur Planung Stellung zu nehmen. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung, auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft sind auch nicht als ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen.

C. Kuhlmann

Anlage
Lageplan, Plan Nr. 07-006