



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 203/2008

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Ja	10.11.08			
Gemeinderat	Ja	17.11.08			

Aufstellung des Bebauungsplans "Eisenbahnstraße-Bahnquerung"

I. Beschlussantrag

Für das im Lageplan des Stadtplanungsamtes, Plan-Nr. 08-040 vom 16.10.2008, mit unterbrochener, bandierter Umrandung gekennzeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan „Eisenbahnstraße - Bahnquerung“ aufgestellt.

II. Begründung

1. Planungsanlass

Im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bahn AG und daraus folgende Umstrukturierungen ist eine große Anzahl ehemaliger Bahnflächen oder Gebäude entbehrlich geworden. Sie stehen zur Veräußerung an Dritte an oder werden für eine Vermarktung vorbereitet. Derzeit wird von der Aurelis Asset GmbH (ein Unternehmen zum Verkauf und zur Verwaltung eines Teils des ehemaligen Immobilieneigentums der Deutschen Bahn) geprüft, inwieweit die Grundstücke 171/4 und Teile des westlich angrenzenden Grundstückes verkauft werden können. Flurstück 171/4 liegt teilweise im Böschungsbereich des Eselsberges (Überführung der Eisenbahnstraße über die Gleise), der im Zusammenhang mit der Elektrifizierung erhöht oder abgerissen werden muss. Die Stadtverwaltung Biberach hat der DB-AG mitgeteilt, dass von einem Verkauf dieser Fläche abzu-sehen ist, da mit hoher Wahrscheinlichkeit Flächen aus diesem Grundstück für eine Brückenerhöhung oder eine Untertunnelung benötigt werden. Um die weiteren Planungen zu sichern ist es sinnvoll, für den gesamten Bereich östlich des Eselsberges einen Bebauungsplan aufzustellen.

2. Fachplanungsvorbehalt

Wie bereits in den Verwaltungsdrucksachen 118/2005 und 142/2005 dargestellt, sind Bahnflächen durch Planfeststellung für den Bahnverkehr gewidmet und unterliegen dem sog. „Fachplanungsvorbehalt, so dass die Planungshoheit der Kommune hier hinter das Fachplanungsrecht der Bahn zurücktritt. Auf gewidmeten Bahngelände hat die Stadt also keine Planungsbefugnis.

Trotzdem besteht die Möglichkeit für die Stadt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und darin sogar Festsetzungen vorzubereiten, die der Widmung widersprechen. Der Satzungsbeschluss darf allerdings erst dann erfolgen, wenn die Rechtswirkungen der Planfeststellung durch förmliche Entwidmung beendet sind.

Zur Verhinderung sich abzeichnender städtebaulicher Fehlentwicklungen kann von den Sicherungsinstrumentarien "Veränderungssperre" und „Zurückstellung von Baugesuchen“ Gebrauch gemacht werden.

3. Planüberlegungen

Im Zuge einer Machbarkeitsstudie werden die Alternativen zur Erhöhung / Untertunnelung des Eselsberges untersucht und anschließend ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Aus diesem Grund umfasst der Lageplan großzügig die Flächen östlich des Bahngeländes, die von einer Überplanung betroffen sein könnten. Im Zuge des weiteren Verfahrens können je nach gewählter Alternative einzelne Grundstücke ausgegrenzt werden, während eine nachträgliche Erweiterung des Plangebiets zu Wiederholungen des Verfahrensablaufes führt.

4. Umweltbericht

Aufgrund der Emissionsbelastung und der Lage direkt an der Riß ist eine Umweltprüfung notwendig.

5. Weiteres Verfahren

Erarbeitung der Machbarkeitsstudie und Vorstellung in den Gremien. Abstimmung mit den unterschiedlichen Töchtern der DB-AG und dem Straßenbaulastträger. Anschließend Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes, der Gegenstand für eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird.

Nach Abschluss dieser Beteiligung wird der Planentwurf überarbeitet und dem Gremium zur Billigung vorgelegt.

C. Kuhlmann

Anlagen

Lageplan, Plan Nr. 08-040 vom 16.10.2008 (bitte extra ausdrucken)