

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 241/2014

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	27.11.2014			
Gemeinderat	ja	08.12.2014			

### **Weiterführung des südlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes "Bismarckring, Adolf-Pirrung-Straße, Ulmer-Tor-Straße" in einem eigenständigen Verfahren unter der Bezeichnung "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße"**

- **Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Der Geltungsbereich des aus Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften bestehenden Planwerkes "Bismarckring, Adolf-Pirrung-Straße und Ulmer-Tor-Straße" wird in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt und für beide Teile ein jeweils eigenständiges Verfahren bis zur Rechtskraft geführt.
2. Der südliche Teil des Planwerks führt die Bezeichnung "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße"
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße", Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 923/12 vom 20.10.2014 Index 1 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

#### **II. Begründung**

##### 1. Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat am 18.02.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen im Bereich zwischen Bahngelände und Bismarckring sowie Adolf-Pirrung-Straße und Ulmer-Tor-Straße die städtebaulichen Rahmenbedingungen neu zu definieren. Der Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften sollten im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB unter der Bezeichnung "Bismarckring/Adolf-Pirrung-Straße/Ulmer-Tor-Straße" aufgestellt werden. Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sind für den nördlichen Plangebietsteil zwischen Adolf-Pirrung-Straße und Bahnhofstraße Fragen aufgetreten, welche eine zügige Abwicklung des sehr dringlichen Verfahrens in Frage stellen. Um das vordringliche Planungsziel der Ansiedlung eines Le-

bensmittelvollsortimenters zur Versorgung der Innenstadt nicht zu verzögern schlägt die Verwaltung zur Verfahrensbeschleunigung eine Abkoppelung, bzw. ein eigenständiges Verfahren für den südlichen Plangebietsteil vor.

Aufgrund des Vorbringens aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden inhaltliche Änderungen vorgenommen: Um ein verträgliches nebeneinander sicherzustellen, sind zum Schutz des Wohnens Lärmschutzvorkehrungen wie etwa Anlieferungsbeschränkungen zwingend vorgesehen. Auch setzt der Bebauungsplan die zulässigen Gebäudehöhen nunmehr differenziert fest und lässt nunmehr unter dem gesamten Postareal eine Tiefgarage zu.

## 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Primäres Planungsziel ist es, entsprechend dem Einzelhandelskonzept in zentraler Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für einen Lebensmittelmarkt für bis zu 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche zu schaffen. Hierfür eignet sich das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in besonderer Weise: Anders als beim (normalen) „Angebotsbebauungsplan“ hat sich der Vorhabenträger beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Durchführungsvertrag zu verpflichten, sein funktional und gestalterisch mit der Stadt abgestimmtes Vorhaben innerhalb einer konkret festzulegenden Frist zu verwirklichen. Wird das Vorhaben – aus welchen Gründen auch immer – nicht ausgeführt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden. Entschädigungsansprüche, die bei der Aufhebung eines qualifizierten Bebauungsplanes unter Umständen drohen können, schließt das Gesetz aus.

## 3. Verfahren

Trotz seiner Lage im Innenbereich und obwohl die Gesamtfläche des Bebauungsplanes nur knapp 0,8 ha umfasst, darf der Bebauungsplan vor allem aufgrund der Vorbelastung durch Bahnlinie und Verkehrsstraße, und die deshalb gebotenen passiven Schallschutzmaßnahmen nicht im sogenannten "beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden. Infolgedessen ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht notwendig. In den Durchführungsvertrag werden u. a. organisatorische sowie konstruktive Maßnahmen zur Verbesserung der schalltechnischen Situation aufzunehmen sein.

Die Äußerungen aus der Offenlage seitens der Bürger, sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind sich in den Anlagen 1 und 2 jeweils gegenübergestellt.

- 1 Abwägung Bürgerbeteiligung
- 2 Abwägung Träger öffentlicher Belange
- 3 Bebauungsplan - zeichnerischer Teil
- 4 Bebauungsplan - Textteil
- 5 Begründung