

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2017/080**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	04.05.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	08.05.2017	Beschlussfassung			

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 19"
Weiterführung des nordwestlichen Teilbereichs des Bebauungsplans "Bismarckring,
Adolf-Pirrung-Straße, Ulmer-Tor-Straße" in einem eigenständigen Verfahren
- Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung 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 nordwestlichen und einen nordöstlichen Bereich geteilt und für beide Teile ein jeweils eigenständiges Verfahren bis zur Rechtskraft geführt.
2. Für das Grundstück Bahnhofstraße 19, Flst. Nr. 1316/8, wird nach § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Bahnhofstraße 19“ weitergeführt. Der Geltungsbereich ist im Lageplan des Stadtplanungsamtes Nr. 17-019 vom 13.03.2017 dargestellt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bahnhofstraße 19“, Plan des Stadtplanungsamtes Nr. 932/12 vom 13.02.2017 Index I mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO i. d. F. vom 23.03.2017 wird gebilligt und mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

II. Begründung

1. Vorgeschichte

Der Gemeinderat hat am 18.02.2008 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den 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 § 13 a BauGB unter der Bezeichnung „Bismarckring/Adolf-Pirrung-Straße/Ulmer-Tor-Straße“ aufgestellt werden.

Um das vordringliche Planungsziel der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Postareal nicht zu verzögern, wurde der räumliche Geltungsbereich im Spätherbst 2014 in einen südlichen und einen nördlichen Bereich geteilt. Das für den südlichen Bereich, d. h. für den Lebensmittelmarkt auf dem Postareal weiterbetriebene Verfahren kam dann jedoch auch ins Stocken.

Bezogen auf den Bereich zwischen Bahnhofstraße und Adolf-Pirrung-Straße, wurde dem Eigentümer des dem Bahnhof gegenüberliegenden Grundstückes Bahnhofstraße 29 im Mai 2014 mitgeteilt, dass bei einer vom bestehenden Baurecht abweichenden Lösung die Erstellung eines Gesamtkonzeptes für den Bahnhofsbereich einschließlich ZOB notwendig ist. Die besondere städtebauliche Bedeutung des Bahnhofsumfeldes erfordert diese Planung. Die Mittel hierfür sind im Haushalt für das Jahr 2017 bereitgestellt; die Planung soll zeitnah in einem gesonderten Verfahren auf den Weg gebracht werden.

Für das Grundstück Bahnhofstraße 19, Flst. Nr. 1316/8 gibt es eine mit der Stadt abgestimmte Planung. Der Grundstückseigentümer ist bereit, sich zur Verwirklichung seines Vorhabens, ein Hotel mit ca. 100 Betten nebst 27 Wohnungen, zu verpflichten. Er hat den dafür erforderlichen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Unter diesen Umständen 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 sonst u. U. drohen können, schließt das Gesetz für diesen Fall explizit aus.

2. Beschreibung des Vorhabens

Der westliche, u-förmige Gebäudeteil wird saniert und umgenutzt, lediglich der älteste entlang der Bahnhofstraße gelegene Bauabschnitt des Bestandsgebäudes wird ersetzt. Im bestehenden u-förmigen Gebäudeteil sind im Nord- und Westflügel Wohnungen vorgesehen. Im Südflügel entlang des Bismarckrings ist ein Businesshotel geplant, das sich im östlich gelegenen Neubau fortsetzt. Der Zugang und die Lobby des Hotels befinden sich auf Straßenniveau im Neubau mit Eingang am Bismarckring.

Der vorhandene Tiefhof wird durch eine gestaltete Plattform geschlossen und als Tiefgarage für 44 Stellplätze genutzt, die von der Bahnhofstraße erschlossen wird.

Das Dach der Tiefgarage wird teilweise begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet, wodurch für die Wohnungen und den Hotelbereich im Hochparterre eine attraktive Außenfläche mit Spielbereich und Sitzgelegenheiten in Form eines Innenhofs entsteht. Dieser Bereich soll eingeschränkt auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

3. Vorbringen im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung

Der Verein "Stadtforum" regt an zu prüfen, ob auf dem Grundstück Bahnhofstraße 19 eine Entwicklung im Bestand möglich sei. Die Bausubstanz sei von hoher struktureller Qualität und solle deswegen weiterverwendet werden. Das Gebäude sei für eine Nutzung als Hotel durchaus geeignet und sollte umgenutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Investor hat die Planung umgestellt und saniert ca. zwei Drittel der vorhandenen Bausubstanz. Lediglich entlang der Bahnhofstraße entsteht ein Neubau.

Weiter gibt er an, die Nutzung als Hotel, bzw. dessen An- und Abreiseverkehr lasse für die umliegenden Wohnnutzungen Lärmbeeinträchtigungen erwarten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der "Allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung" der LARS consult Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH werden die darin vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich Schallschutz in den Durchführungsvertrag verbindlich übernommen.

Zur Belebung der Innenstadt sollte anstelle eines Hotels hochwertiges Wohnen entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auf Grund der vorliegenden Lärmbelastung der B 465 ist Wohnen entlang des Bismarckrings und der Bahnhofstraße nicht möglich. Das Angebot eines Hotels trägt zur Belebung der Innenstadt bei.

Der Eigentümer der östlich angrenzenden Grundstücke wünschte die Aufnahme derselben in das laufende Bebauungsplanverfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist eine Einbeziehung weiterer Vorhaben in dieses Verfahren nicht möglich.

Eine notwendige Umwandlung vom vorhabenbezogenen- in einen Angebotsbebauungsplan würde Zeit- und finanzielle Verluste für den Investor bedeuten, da dieser mit diversen Gutachten bereits in Vorleistung gegangen ist, die mit den zuständigen Behörden im Landratsamt abgestimmt sind. Diese Vorprüfungen wären für die aufzunehmenden Grundstücke ebenfalls vorzulegen, was zu erheblichen Zeitverzögerungen führen würde, zumal bislang weder die geplante Nutzungsstruktur noch das städtebauliche Konzept vorliegen.

Bezüglich einer gemeinsamen Zufahrt und einer Sicherung der bestehenden Gebäudehöhen finden zwischen den Eigentümern und der Stadtverwaltung Abstimmungsgespräche statt.

4. Vorbringen der Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Trägerbeteiligung erfolgte bereits im Jahr 2014 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bismarckring/Adolf-Pirrung-Straße/ Ulmer-Tor-Straße“.

4.1. Die vom Regierungspräsidium Tübingen (Bereich Raumordnung) abgegebene Stellungnahme ist weiter zu berücksichtigen:

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird entlang der B 465 auf die Freihaltung der Sichtfelder der einmündenden Stadtstraßen und Grundstückszufahrten aufmerksam gemacht. Es wird gebeten, die Anzahl der Zufahrten durch Schließung, Zusammenlegung oder durch Schaffung rückwärtiger Erschließungsmöglichkeiten zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sichtfelder - Es handelt sich um bestehende Ortstraßen und Zufahrten. Eine Bündelung oder Schließung ist in den seltensten Fällen möglich.

Die Gebäude haben Bestandsschutz, teilweise stehen sie unter Denkmalschutz, so dass eine Vergrößerung der Sichtfelder nicht möglich ist. Zur Entschärfung des immer wiederkehrenden Unfallschwerpunktes Bahnhofstraße / Bismarckring wird die Gebäudekante entlang des Bismarckrings um ca. 4,0 m zurückgenommen, so dass eine erheblich bessere Sicht gegeben ist.

Das RP weist auf den hohen, für Wohnnutzung ungeeigneten Verkehrslärm hin. Als Lösung wird vorgeschlagen, entweder auf schutzbedürftige Räume an den lärmbelasteten Fassaden zu verzichten oder eine vorgehängte Fassade mit ausreichendem Schalldämmmaß zu bauen oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit entsprechender technischer Lüftung und Klimatisierung (nach DIN EN 15251) nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wegen der Lärmproblematik wird entlang des Bismarckrings kein Wohnen zugelassen und bei der Bebauung sind entsprechend der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Das RP weist weiter darauf hin, dass nach dem derzeitigen Stand der Hochwassergefahrenkarte das Plangebiet innerhalb des HQ_{extrem} liegt. Dies soll nachrichtlich in den BP übernommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis ist im Bebauungsplan erfolgt.

4.2 Das Landratsamt Biberach (Amt für Bauen und Naturschutz sowie Wasserwirtschaftsamt) wurde wegen der zwischenzeitlich durchgeführten Umweltvorprüfung erneut im Februar 2017 angehört.

Das Amt für Bauen und Naturschutz stimmt dem Ergebnis der Vorprüfung zu, weshalb aus seiner Sicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Das Wasserwirtschaftsamt teilt mit, dass am Standort eine Bohrtiefenbeschränkung auf 9 m besteht und im Falle der Notwendigkeit von Grundwasserhaltungen diese rechtzeitig beantragt werden müssen.

Die Altlastverdachtsfläche Nr. 1878 „EV-Tankstelle Bahnhofstr. 19“ ist mit einem Handlungsbedarf „B“ (=Belassen) – Entsorgungsrelevanz bewertet. Bei Eingriffen in den Boden ist mit belastetem Bodenmaterial zu rechnen, welches nach Klassifizierung durch einen Sachverständigen entsprechend zu verwerten ist.

Es wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen, mit Hinweis auf die Lage im HQ_{extrem}.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis auf die Altlastverdachtsfläche ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten. Das Ergebnis der vorgezogenen Umweltprüfung bzw. der etwaige Handlungsbedarf wird Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Die weiteren Punkte sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Offenlage.

C. Christ

- Anlage 1 - VHB_Bahnhofstrasse_19_Index_1_Planteil_A4
- Anlage 2 - VHB_Bahnhofstrasse_19_Index_1_Textteil A4
- Anlage 3 - Lageplan_Geltungsbereich_17-019_BP-Bahnhofstr-19
- Anlage 4 - Begründung
- Anlage 5 - Antragschreiben
- Anlage 6 - UVP-VP
- Anlage 7 - Flächenbericht Altlasten
- Anlage 8 - Artenschutz
- Anlage 9-1_170420_Projektbeschreibung
- Anlage 9-2_170419_Lageplan
- Anlage 9-3_170419_Grundriss_EG
- Anlage 9-4_170419_Schnitt_1_1
- Anlage 9-5_170419_Schnitt_A_A
- Anlage 9-6_170419_Ansicht_SÜD
- Anlage 9-7_170419_Ansicht_WEST
- Anlage 9-8_170419_Ansicht_NORD
- Anlage 9-9_170419_Ansicht_OST