

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2017/131**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	10.07.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	24.07.2017	Beschlussfassung			

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße"

a) Bericht vom Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

b) Billigung

I. Beschlussantrag

1. Die nachfolgenden Stellungnahmen der Verwaltung zum Vorbringen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße“, Plan Nr. 923/12 vom 21.06.2017 Index 2 im Maßstab 1:500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO wird zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

II. Begründung

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat am 08.12.2014 mehrheitlich beschlossen, den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans „Bismarckring, Adolf-Pirrung-Straße, Ulmer-Tor-Straße“ in einem eigenständigen Verfahren unter der Bezeichnung „Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße“ weiterzuführen und den Entwurf des Planes zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Der Entwurf wurde offengelegt. Dann kam das Verfahren ins Stocken, weil das Konzept für das bisherige Postareal nicht mehr realisiert werden konnte und zunächst eine neue Entwicklung notwendig war.

2. Planungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Gebiet, welches von der Bahnhofstraße im Norden, der Eisenbahnstraße im Osten, dem Bismarckring und der Ulmer-Tor-Straße gebildet wird.

Darin soll eine Nachverdichtung und Neuordnung der Grundstücke erreicht werden, die planungsrechtliche Sicherung der neu entstandenen Baustruktur entlang des Rings, die Erhaltung des Fuß- und Radwege- sowie des Straßennetzes und die Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Sicherung und Ergänzung der Lebensmittelversorgung in der Innenstadt. Seit Mitte Mai wird das ehemalige Postgebäude abgebrochen. Der Investor hat zwischenzeitlich für das Postareal eine tragfähige Lösung vorgestellt, welche im Erdgeschoss weiterhin einen Lebensmittelmarkt, eine Bäckerei mit Café und in den Obergeschossen betreute Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige vorsieht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben zu schaffen, sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

3. Neubebauung Postareal

Der Architektenentwurf sieht ein Gebäude vor, das in der Geschossigkeit zwischen zwei und vier Geschossen variiert, um den ca. 92 m langen Gebäudekörper zu gliedern. Die städtebaulich prägnante Ecke Ulmer-Tor-Straße/Eisenbahnstraße wird von einem viergeschossigen Baukörper markiert. Die Gebäudehöhen orientieren sich an den in diesem Gebiet vorhandenen Strukturen.

Im Erdgeschoss sind ein REWE-Markt und eine Bäckerei/Café geplant, in den Geschossen darüber sollen ca. 50 - 60 Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige entstehen. Das Gebäude erhält eine Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt über die Poststraße erfolgen soll. Die ebenerdigen 44 Parkplätze können über die Poststraße und die Ulmer-Tor-Straße angefahren werden.

4. Verfahren

Bereits im Jahr 2014 hat die Verwaltung den betroffenen Nachbarn Gelegenheit gegeben, sich über die Vorhabenplanung zu informieren und Anregungen bzw. Bedenken vorzubringen, der Allgemeinheit wurde im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung vom 30.04. bis 16.05.2014 ermöglicht, sich über den Planentwurf zu informieren, sich dazu zu äußern und mit einem Vertreter des Stadtplanungsamtes zu erörtern.

Nachdem der Gemeinderat am 08.12.2014 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bismarckring/ Ulmer-Tor-Straße“ zur öffentlichen Auslegung gebilligt hat, erfolgte eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs und sämtlicher für das Vorhaben relevanter Unterlagen vom 26.03. bis 30.04.2015.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde ein schalltechnisches Gutachten für das Areal Bahnhofstraße, Bismarck- und Zeppelinring erstellt, weiter gab der Investor für das Postareal eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag, um die schalltechnischen Einwirkungen aus dem geplanten Gewerbelärm auf die umliegende Nachbarschaft zu untersuchen. Die Ergebnisse daraus wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Für die vorgesehene Wohnnutzung über dem Lebensmittelmarkt sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die über den Durchführungsvertrag bzw. Auflagen in der Baugenehmigung abgesichert werden.

Die während der Offenlage 2015 eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

5. Bebauungsplanentwurf

Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich eng am geplanten Vorhaben und bezieht darüber hinaus weitere Grundstücke in das Plangebiet ein. Er sichert damit das Bauvorhaben sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen planungsrechtlich ab.

Ergänzend wird derzeit mit dem Vorhabenträger der Entwurf des Durchführungsvertrages abgestimmt. Dieser wird anhand einer konkreten Beschreibung des Projektes nochmals detailliertere Bestimmungen enthalten. Die Beratung darüber ist für den Herbst dieses Jahres vorgesehen.

C. Christ

i. V. Hoch

Anlagen

- Anlage 1 - Stellungnahmen Bürger
- Anlage 2 - Stellungnahmen TÖB
- Anlage 3 - Begründung_VHB_Bismarckring-Ulmer-Tor-Str_Index_2
- Anlage 4 - Bebauungsplan - Textteil
- Anlage 5 - Bebauungsplan - Planteil
- Anlage 6.1 - Vorhaben- u. Erschließungspläne -Vorhabenplan
- Anlage 6.2_Vorhaben- u. Erschließungspläne - Projektbeschreibung
- Anlage 6.3 - Vorhaben- u. Erschließungspläne - Schnitte
- Anlage 6.4 - Vorhaben- u. Erschließungspläne - Ansichten
- Anlage 7.1 - Schalltechnische Untersuchung - Verkehrslärm
- Anlage 7.2_Schalluntersuchung_Gewerbelärm