

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2017/154

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	09.11.2017	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	20.11.2017	Beschlussfassung			

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bahnhofstraße 19"

#### a) Abwägung der Bedenken und Anregungen

#### b) Satzungsbeschluss

#### I. Beschlussantrag

- Die in der Anlage 1 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern bzw. Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
- Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße 19“, Plan Nr. 932/12 vom 14.07.2017, Index 3, im Maßstab 1:500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.V.m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

#### II. Begründung

##### 1. Kurzfassung

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Hotels mit 109 Zimmern und 28 Wohnungen. Dafür soll der bestehende westliche Teil des bisherigen EVS-Gebäudes saniert und umgenutzt werden und entlang der Bahnhofstraße ein Neubau entstehen. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, in zentraler Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt die städtebaulichen Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Planungsrechtlich ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

##### 2. Beschreibung

Im bestehen bleibenden Gebäudeteil sind im Nord- und Westflügel Wohnungen vorgesehen. Im Südflügel entlang des Bismarckrings ist ein Businesshotel geplant, das sich im östlich gelegenen Neubau fortsetzt. Das Haus soll als Vier-Sterne-Hotel mit Frühstücksbetrieb, aber ohne eigenes Restaurant geführt werden. Der Zugang und die Lobby des Hotels befinden sich auf Straßenni-

veau im Neubau mit Eingang vom Bismarckring. Der vierstöckige Neubau wird mit dem Altbau ab dem ersten Obergeschoss über einen verglasten Steg verbunden. Der Innenhof wird begrünt und landschaftsgärtnerisch gestaltet, wodurch für die Wohnungen und das Hotel eine attraktive Außenfläche mit Spielbereich und Sitzgelegenheiten entsteht..

Darunter befindet sich die Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, die von der Bahnhofstraße her erschlossen wird. Sieben weitere Stellplätze befinden sich entlang der Adolf-Pirrung-Straße.

Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über eine private Durchfahrtsstraße zwischen dem Hotel und den Gebäuden Bahnhofstraße 29 und Adolf-Pirrung-Straße 6 erfolgen. Zur Sicherung des Geh- und Fahrrechtes, der Regelung zur Unterhaltung der Flächen und weiterer Vereinbarungen wurde ein privatrechtlicher Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen den beteiligten Parteien geschlossen.

Das Projekt wurde auch im Gestaltungsbeirat der Stadt besprochen und die dort ausgesprochenen Empfehlungen berücksichtigt. Der alte Gebäudeteil wird in seiner Struktur erhalten, die Wohnungen bekommen im 1. und 2. Obergeschoss Balkone.

### **3. Verfahren**

Von Bürgern wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 10.06. bis 10.07.2017, die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage vom 18.05. bis 18.06.2017 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

Der Bebauungsplan kann nach erfolgtem Abschluss des Durchführungsvertrages (Vertrag liegt bis zur Sitzung unterschrieben vor), Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und dem Satzungsbeschluss durch öffentliche Bekanntmachung zur Rechtskraft geführt werden.

C. Christ

Anlagen

Die Anlagen 5.1 bis 7.2 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden 1\* pro Fraktion zur Verfügung gestellt.

1 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage

2 Begründung

3 Bebauungsplan - Textteil

4 Bebauungsplan - Planteil

5.1 Lageplan

5.2 Schnitte

5.3 Ansicht Süd-Ost

5.4 Ansicht Nord-West

6 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

7.1 Schalltechnische Untersuchung Verkehr

7.2 Schalltechnische Untersuchung Gewerbe