

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2018/026

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	12.03.2018	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	19.03.2018	Beschlussfassung			

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße"

#### a) Abwägung der Bedenken und Anregung

#### b) Satzungsbeschluss

##### I. Beschlussantrag

- Die in der Anlage 1 und 2 beigefügten Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen von Bürgern bzw. von Trägern öffentlicher Belange werden gebilligt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bismarckring/Ulmer-Tor-Straße“, Plan Nr. 923/12, Index 3 vom 30.01.2018 im Maßstab 1 : 500 mit Textteil und örtlichen Bauvorschriften wird gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. V. m. § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.

##### II. Begründung

###### 1. Kurzfassung:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem von ihm erworbenen Grundstück Eisenbahnstraße 9 im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen und in den Obergeschossen betreute Wohnungen zu errichten. Die Planung beinhaltet auch eine Parkieranlage mit 44 oberirdischen Stellplätzen sowie eine Tiefgarage mit 58 Plätzen.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, in zentraler Lage zwischen Bahnhof, ZOB und Innenstadt die städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Vorhaben zu schaffen und den direkten Umgebungsbereich entsprechend dem Bestand zu sichern.

Planungsrechtlich sind die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Abschluss eines Durchführungsvertrages erforderlich.

###### 2. Beschreibung:

Entlang der Eisenbahnstraße zwischen Ulmer-Tor-Straße und gegenüber dem Bahnhof entsteht ein Neubau, in dessen Erdgeschoss auf max. 1.300 m<sup>2</sup> Gesamtnettoverkaufsfläche ein Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt nebst Back-Shop vorgesehen ist. In den darüber liegenden Geschossen sind 59 betreute Wohnungen für Senioren und Pflegebedürftige geplant. An der Ecke Ulmer-Tor-Straße und Eisenbahnstraße akzentuiert die viergeschossige Eckausbildung den Eingang zur Altstadt. Für die notwendigen Stellplätze gibt es eine Tiefgarage und eine oberirdische Stellplatzanlage, die von der Ulmer-Tor-Straße und der Poststraße angefahren werden können.

Der Baukörper erscheint als ruhiges, längliches Volumen mit großzügigen Einschnitten, welche die innere Erschließung der Wohnungen natürlich belichten und belüften.

Das Gebäude erhält eine differenziert gestaltete Klinkerriemchenfassade. Auf Detailierung und Materialität wird wegen der prominenten Lage des Gebäudes großer Wert gelegt, zumal hier ein wichtiger neuer innenstädtischer Baustein entstehen soll. Die Einzelheiten (Farb- und Materialkonzept) werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Es ist angedacht, im Rahmen des Bauvorhabens den Gehweg in der Ulmer-Tor-Straße zu verbreitern, um die Zugangssituation zwischen Bahnhof/ZOB/östlichen Stadtteilen und der Innenstadt zu verbessern.

### 3. Verfahren:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planauslage fand im Rahmen einer erneuten Offenlage (diese war wegen der Änderung der Nutzung in den Obergeschossen notwendig geworden) im Zeitraum vom 03.08. bis 04.09.2017, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 22.08. bis 20.09.2017 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der Anlage synoptisch wiedergegeben.

Aufgrund einer geringfügig geänderten Planung wird die Baugrenze für den Neubau um 15 cm verbreitert. Eine erneute Offenlage ist dadurch nicht erforderlich. Die Vorhabenpläne hatten das Gesamtmaß bereits berücksichtigt.

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 6.1 bis 7.2 sind dieser Vorlage nicht beigelegt. Sie werden 1 x pro Fraktion zur Verfügung gestellt.

- 1 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- 2 Abwägung der Bürgerbeteiligung
- 3 Stellungnahme eines Bürgers
- 4 Begründung mit Umweltbericht vom 30.01.2018
- 5.1 Bebauungsplan - Planteil vom 30.01.2018
- 5.2 Bebauungsplan - Textteil vom 30.01.2018
- 6.1 Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- 6.2 Schnitte
- 6.3 Ansicht Nord+Ost
- 6.4 Ansicht Süd+West
- 7.1 Schalltechnische Untersuchung Verkehr
- 7.2 Schalltechnische Untersuchung Gewerbe