

Bürgerbeteiligung	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
<p>Bürger 1</p> <p>Es handelt sich um eine Zusammenfassung. Das Original ist als Anlage 3 beigelegt.</p>	<p>Art der Nutzung: Die Festsetzung eines Kerngebietes für das Quartier ist fachlich nicht korrekt und abwägungsfehlerhaft, da Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Die vorgesehene hohe Wohnnutzung in den Obergeschossen des Postareals ist deshalb unzulässig. Es müsste eine Gebietsausweisung als Mischgebiet oder Wohngebiet erfolgen. Damit wäre der REWE-Markt aufgrund der Geschossfläche von 1400 m² und eine derartige hohe bauliche Dichte nicht zulässig.</p> <p>Schallgutachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Schallgutachten betrachtet bei der Lärmbelastung lediglich die Innenräume der Wohnnutzung. Völlig außer Betracht bleiben Schallschutzmaßnahmen an den Dachterrassen. - Außer Betracht bleiben auch die Lärmemissionen der Stellplatzanlage im Hofbereich. Anerkannte Regelwerke wie die Parkplatzlärmstudie müssten zwingend hinsichtlich der Auswirkungen des Lärms von ein- und ausparkenden Autos berücksichtigt werden. - Da die Grundrisse nicht Teil der Auslegung sind, kann zu den im Umweltbericht verglasten Loggien keine Einschätzung erfolgen. 	<p>Die Kategorie „Kerngebiet“ (MK) der BauNVO ist vor allem für Innenstadtlagen, in denen eine hohe bauliche Dichte und eine Mischnutzung erreicht werden soll, gedacht. Da der Bebauungsplan nicht nur das Grundstück des ehem. Postareals umfasst, sondern das gesamte Quartier zwischen Bahnhofstraße und Ulmer-Tor-Straße, liegt der notwendige Nutzungsmix mit Gastronomie, Bank, Büros, Arztpraxis sowie Einzelhandelsbetrieb und Wohnen vor. Die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters für Lebensmittel ist städtebaulich und funktional an dieser Stelle zur Versorgung der Innenstadt erwünscht.</p> <p>Generell ist zu unterscheiden zwischen Verkehrslärm und Gewerbelärm. Aus diesem Grund wurden zu dem Vorhaben zwei schalltechnische Gutachten erstellt. Eines zur Berücksichtigung des Verkehrslärms von Straße und Schiene (Ing.-Büro Brenner) sowie eines zur Berücksichtigung des Gewerbelärms (h-con, hils consult). Die Stellplatzanlage ist Bestandteil der Gewerbeanlage und ist dem Gewerbelärm zuzuordnen (siehe „hils-consult“, Kapitel 5.2., S. 46 ff) Zugrunde gelegt wurde die Parkplatzlärmstudie.</p> <p>- Die Grundrissaufteilung ist nicht für eine städtebauliche Beurteilung der Fassade notwendig und daher nicht Bestandteil des offen gelegten Vorhabens. Der erforderliche Schallschutz für die Wohn- und Aufenthaltsräume wird im Rahmen der Baugenehmigung überprüft. Die zwei Dachterrassen Richtung Eisenbahnstraße werden begrünt und sind nicht zum Aufenthalt vorgesehen. Mit den Loggien ist jeder Wohnung ein direkter lärmgeschützter Außenbereich zugeordnet. Die Terrasse zum Parkplatz stellt ein Zusatzangebot dar und ist nicht als notwendiger Außenwohnbereich vorgesehen.</p>
	<p>Vorhabenpläne:</p> <p>Es liegen nur Vorhabenpläne für das ehem. Postareal aus. Für die anderen vom Bebauungsplan erfassten Gebiete fehlen die Vorhabenpläne.</p>	<p>Generell besteht die Möglichkeit, einen Angebotsbebauungsplan oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.</p> <p>Es liegt ein Antrag für einen vorhabenbezogenen Be-</p>

	<p>bauungsplan für das ehem. Postareal vor, für das auch ein Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) mit zusätzlichen Anforderungen an die Fassaden- und Baukörpergestaltung sowie eine Fixierung über den Baubeginn und die Fertigstellung abgeschlossen wird. Das Planungsrecht erlischt bei Nichtdurchführung des Vorhabens.</p> <p>Nach § 12 Abs.4 BauGB können Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhabens in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen werden. Für die anderen Grundstücke liegen derzeit konkret keine Vorhabenpläne vor. Sie wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einbezogen, um entstehende Konflikte bzw. bereits existierende Konflikte (z.B. bestehender Verkehrslärm) mit aufzuarbeiten. Die Eigentümer wurden im Verfahren beteiligt. Sollte der Bebauungsplan aufgrund Nichtvollzugs des Vorhabens (s.o.) ungültig werden, so tritt für alle Eigentümer und ihren Baubestand innerhalb des Geltungsbereiches wieder der alte Rechtszustand in Kraft.</p>
<p>Gehwegbreite in der Eisenbahnstraße Die Breite des Gehwegs mit ca. 1,4 m entlang der Eisenbahnstraße entspricht nicht den Richtlinien und ist - vor allem vor dem Hintergrund einer Seniorenwohnanlage - zu schmal. Es wird angeregt, die Parkplätze aufzulösen und die gesamte Breite für Fußgänger und mit Baumscheiben versehenen Bäumen zu gestalten.</p>	<p>Die Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die Anregung ist sinnvoll und wird im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes und ZOB's mit geprüft. Im Zugangsbereich zum Lebensmittelmarkt wird die südliche Parkbucht zu einer Gehwegfläche umgestaltet.</p> <p>Der Gehweg entlang der Ulmer-Tor-Straße soll zulasten der überbreiten Fahrbahn verbreitert werden. Die genaue Breite wird derzeit mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Baumpflanzungen sind aufgrund vorhandener Leitungen in diesem Bereich nicht möglich.</p>
<p>Freiflächengestaltung Auch in der Hoffläche werden weitere freiraumplanerische Defizite bemängelt, da ein Maximum an Stellplätzen für die Einzelhandelsnutzung hergestellt werden soll. Es wird angeregt alle 4- 5 Stellplätze einen mittelgroßen Baum zu pflanzen, um der Versiegelung und einem Aufheizungsprozess entgegenzuwirken.</p>	<p>Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und die geplante Nutzung mit Lebensmittelmarkt und betreuten Wohnungen lässt den Ersatz von Stellplätzen zugunsten Baumpflanzungen nicht zu. Erschwerend kommt hinzu, dass durch die Bebauung wegfallende Stellplätze der Volksbank durch den Investor nachzuweisen sind. Der Investor sieht entsprechend Lageplan zwei neue Baumpflan-</p>

	<p>Zusätzlich würden Baumpflanzungen den Ausblick und die Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Seniorenanlage erhöhen.</p>	<p>zungen entlang der Poststraße und drei Bäume auf der nordwestlichen Fläche des Hofes vor. Aus städtischer Sicht ist eine hohe Verdichtung in diesem Quartier der Innenstadt erwünscht, zumal eine Dachbegrünung vorgesehen ist und ein kurzer Zugang zu den Grünflächen entlang des Ratzengrabens bzw. der Rißinsel vorhanden ist.</p>
	<p>Dachbegrünung des Bauvorhabens Die Dachbegrünung wird positiv eingestuft, aber angeregt, eine intensive Dachbegrünung anzulegen, da hiermit sowohl die Aufenthaltsqualität für die Anwohner, die Auswirkungen auf das Kleinklima bzw. die Regenwasserrückhaltung verbessert werden können.</p>	<p>Die Dachbegrünung ist im Rahmen des Entwässerungskonzeptes mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>
	<p>Örtliche Bauvorschriften Die rund 100 m lange weitgehend geschlossene Fassade im EG zur Eisenbahnstraße wird lediglich durch drei große Öffnungen gegliedert und stellt die einzige Gliederung der Erdgeschossfassade dar. Es wird angeregt, im Bebauungsplan festzusetzen, dass die Öffnungen nicht durch großflächige Aufklebungen verunstaltet werden.</p>	<p>Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird die Fassadengestaltung detailliert festgelegt. Aufgrund der Einzelhandelsnutzung (großflächiger Lebensmittelmarkt) im Erdgeschoss ist eine Öffnung der Fassade im Erdgeschoss nicht möglich.</p>