

Beratungsunterlage

öffentlich	Gemeinderat	15.05.2018	Beratung und Beschlussfassung
------------	-------------	------------	-------------------------------

Bebauungsplan "Schießstattäcker, 5. Änderung und Erweiterung" (Eisenbahnstraße)

- a) Zustimmung zum geänderten Entwurf nach den Vorgaben des Gemeinderats**
- b) Beschluss zur erneuten Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (erneute Entwurfsoffenlage)**

Bisheriges Verfahren

29.04.2014	GR-Sitzung, Aufstellungsbeschluss
04.04.2017	GR-Sitzung, Zustimmung zum Entwurf und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplan-Entwurf
18.04. – 19.05.2017	Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs
18.07.2017	GR-Sitzung, Beschluss zu den eingegangenen Anregungen aus der 1. Entwurfsoffenlage, Zustimmung zum 2. Bebauungsplan-Entwurf und Beschluss zur Durchführung der 2. Entwurfsoffenlage

Bisher beschlossene Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs

In der Gemeinderatsitzung am 18. Juli 2018 wurden folgende Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beschlossen:

1. Verschiebung der Trassenlage der Eisenbahnstraße in südlicher Richtung mit Wegfall der öffentlichen Parkplätze
2. Verlegung des Gehweges auf die Südseite der Eisenbahnstraße
3. Wegfall der Bäume entlang der Bahnlinie

4. Ausschluss von Einzelhandel
5. Wegfall Beschränkung Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung in den örtlichen Bauvorschriften (Zulassung von Fremdwerbung)
6. zusätzliche Geh- und Fahrrechte im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf der Nordseite der Eisenbahnstraße
7. Aufnahme der Forderung zur Errichtung eines Stabgitterzauns entlang der Grundstücksgrenze zur Bahnlinie mit Begrünung
8. Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe im GEe 3 von 16 m auf 20 m
9. Änderung der Plandarstellung im Bereich des Bahnhofparkplatzes (Aufnahme eines zusätzlichen Gewerbegebiets mit Zweckbestimmung Parkplatz/Parkhaus, max. Gebäudehöhe 15 m)
10. Wegfall der privaten Grünfläche entlang der Eisenbahnlinie

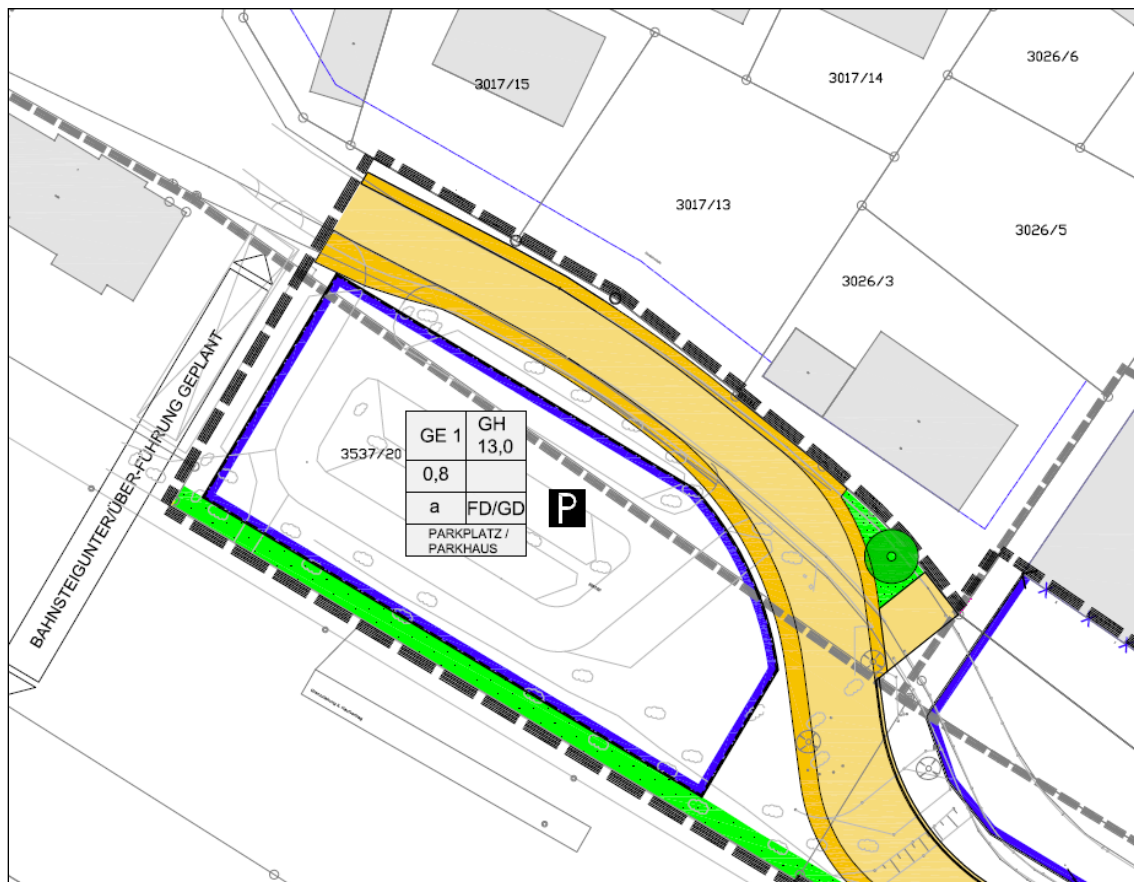
Weitergehende Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs

Zu den in der Gemeinderatsitzung am 18. Juli 2017 beschlossenen Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs werden von der Verwaltung folgende weitere Änderungen vorgeschlagen:

1. Reduzierung der Gebäudehöhe des geplanten Parkhauses

In der Gemeinderatssitzung am 18. Juli 2017 hat der Gemeinderat beschlossen, im Bereich des P+P-Parkplatzes neben dem Parken auch die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses zu schaffen. Das für das Parkhaus ausgewiesene Baufeld weist eine Länge von ca. 65 m und eine Tiefe von ca. 29 m aus. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde auf 15 m festgesetzt. Den damaligen Planungsüberlegungen wurde ein Parkhaus mit einer unterirdischen Parkebene und fünf oberirdischen Parkebenen zugrunde gelegt, wobei von einer Geschosshöhe je Parkdeck von jeweils 3,0 m ausgegangen wurde. Eine Berechnung ergab, dass auf den sechs Parkebenen bei optimaler Ausnutzung des Baufeldes bis zu 325 Stellplätze untergebracht werden könnten. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhe für das Parkhaus wurde die im östlich angrenzenden Quartier festgesetzte Gebäudehöhe von 15 m übernommen. Hierbei wurden die Belange der gegenüber, nördlich der Eisenbahnstraße befindlichen Wohngebäude auf den Grundstücken, Flst.Nrn. 3017/13, 3017/15 und 3026/3, Bahnhofstraße 21/1, Eisenbahnstraße 2/2 und Eisenbahnstraße 2/1 nicht im erforderlichen Maße gewürdigt. Das geplante Parkhaus könnte zu den Wohngebäuden in Abständen von 15 m (Gebäude Eisenbahnstraße 2/1) bis 25 m (Eisenbahnstraße 2/2) errichtet werden. Bei Betrachtung

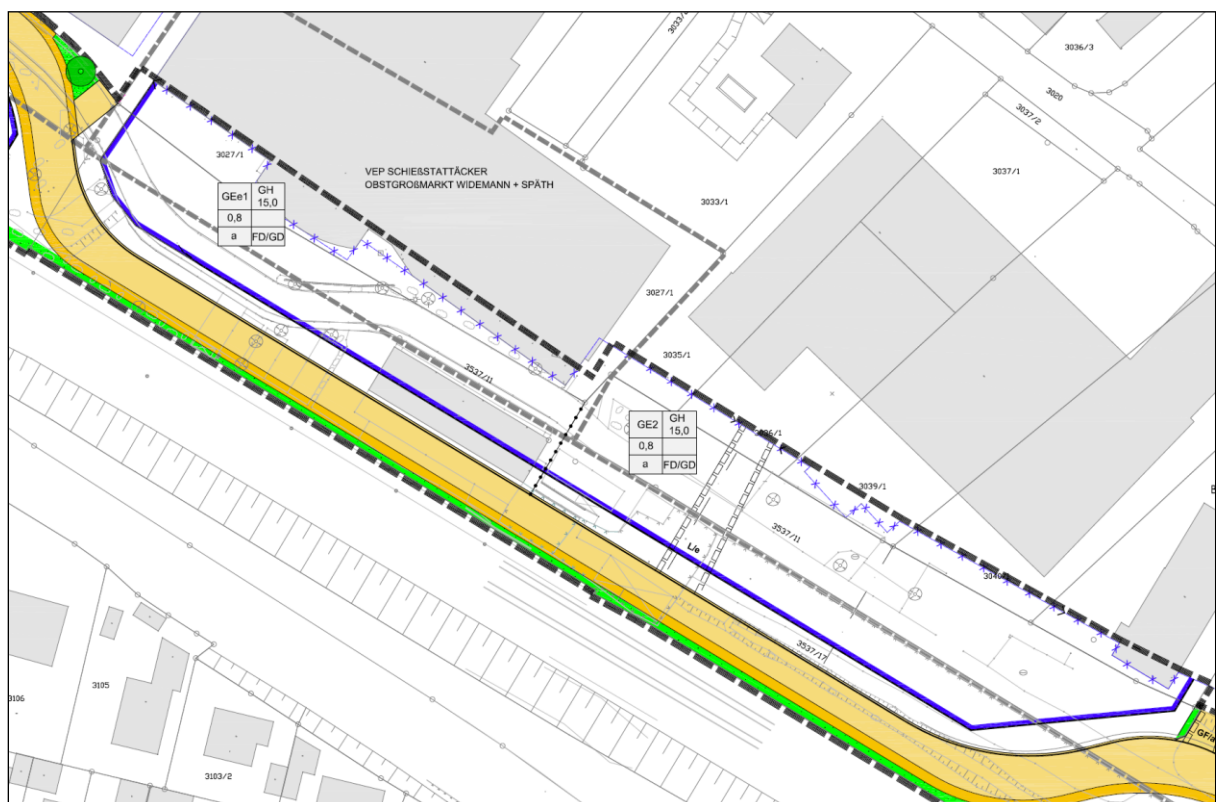
der Abstände und bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 15 m erscheint die Planung wenig rücksichtsvoll zu sein, zumal bei dem am meisten betroffenen Gebäude (Eisenbahnstraße 2/2) die Balkone auf der Südseite zur Eisenbahnstraße hin ausgerichtet sind. Auch wenn sich dieses Gebäude noch im Bau befindet, sollten die Belange der zukünftigen Eigentümer und Bewohner in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt werden. Vom geplanten Parkhaus gehen nicht nur ausschließlich negative Wirkungen, wie zum Beispiel die lange geschlossene Gebäudefassade und zusätzlicher Verkehr aus. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Parkhaus eine nicht unerhebliche lärmabschirmende Wirkung gegenüber den durch den Bahnverkehr verursachten Lärmemissionen erzielt wird. Dieser positive Aspekt sollte nicht unerwähnt bleiben. Um die Betroffenheit auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen auf eine Parkebene zu verzichten und die Gebäudehöhe auf 13 m zu reduzieren. Diese Höhe resultiert aus der Annahme einer 3 m hohen Geschosshöhe für vier oberirdische Parkdecks und einer Attika von einem Meter. Im Verhältnis zum benachbarten Bahnhofsgebäude mit einer Firsthöhe von ca. 13,20 m erscheint eine maximal zulässige Gebäudehöhe für das Parkhaus mit 13 m auch in der Abwicklung der Gebäude aus städtebaulicher Sicht verträglicher.



unmaßstäblicher Planausschnitt – Bereich Parkhaus

2. Änderung des bisherigen Gewerbegebiets GE1

Im 1. Bebauungsplan-Entwurf wurde für den Erweiterungsbereich für die Firma Obstgroßmarkt Widemann & Späth ein Bauquartier mit der Bezeichnung GE1 ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ohne Einschränkungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht. In dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Schießstattacker“ aus dem Jahr 1992 als auch in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schießstattacker – Obstgroßmarkt Widemann + Späth“ aus dem Jahr 1998 werden für den Betrieb der Firma Obstgroßmarkt Widemann & Späth eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Diese einschränkenden Festsetzungen wurden getroffen um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu erreichen, da sich im westlich angrenzenden Mischgebiet Wohnhäuser befinden. Im Hinblick auf diese unmittelbar angrenzende Wohnbebauung wird vorgeschlagen, für den Erweiterungsbereich der Firma Obstgroßmarkt Widemann & Späth (Bauquartier GE1) ein eingeschränktes Gewerbegebiet festzusetzen, wobei die Beschränkung darin bestehen soll, dass in diesem Quartier nur Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung entspricht den bereits im 1. Bebauungsplan-Entwurf festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten südlich der Eisenbahnstraße.



unmaßstäbl. Planausschnitt – Erweiterungsbereich Obstgroßmarkt u. Fa. Wälischmiller

3. Gehwegverbreiterung und Anpassung der Baugrenzen

Um die Nutzung des vorgesehenen Gehweges attraktiver zu gestalten wird vorgeschlagen, den bisher mit 1,50 m Breite vorgesehenen Gehweg auf 2,0 m zu verbreitern. Die Eisenbahnstraße wird auch im Hinblick auf den Bahnhof für Fußgänger zukünftig eine höhere Bedeutung erhalten. Auch soll hierdurch eine bessere fußläufige Verbindung zum Gewerbegebiet „Riedwiesen“ geschaffen werden.

In der Sitzung des Gemeinderates am 18. Juli 2017 wurde beschlossen, den im 1. Bebauungsplan-Entwurf auf der Nordseite der Eisenbahnstraße geplante Gehweg auf die Südseite zu verlegen.

Die Verbreiterung des Gehweges im westlichen Bereich würde zu einer Reduzierung der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche entlang der Eisenbahnlinie auf eine Breite von ca. 1,20 m führen. Im östlichen Planbereich würde sich eine Reduzierung der Grundstückstiefe um 0,50 m – entsprechend der Gehwegverbreiterung – ergeben. Um hier Nachteile hinsichtlich der Baumöglichkeiten zu vermeiden wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Abstände zwischen dem Gehweg und der parallel hierzu verlaufenden Baugrenze um 0,50 m zu reduzieren.



unmaßstäblicher Planausschnitt östliches Plangebiet

Weiteres Verfahren

Die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der 2. Entwurfsfassung (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) wird durchgeführt. Gleichzeitig erfolgt die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten/ergänzten Entwurf zum Bebauungsplan "Schießstattäcker, 5. Änderung und Erweiterung" (Eisenbahnstraße) und die örtlichen Bauvorschriften hierzu öffentlich auszulegen (Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen (Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB).