

Fachamt: Bauverwaltung

Vorlage-Nr.: 2017-189

Datum: 13.09.2017

## **Beschlussvorlage**

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 "Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost"  
Zustimmung zum geänderten Bebauungsplanvorentwurf  
Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 u. 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

### **Beratungsfolge:**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Bau- und Umweltausschuss	12.10.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.10.2017	öffentlich

### **Beschlussantrag:**

Zur Fortführung des Verfahrens wird der Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2017 wie folgt geändert:

1. Das im Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 20.02.2017 geplante Parkhaus auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 882/41 und 882/43 der Gemarkung Eberbach wird nicht beibehalten. Die Planung zur Errichtung eines Parkhauses gemäß Variante II wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 882/43 der Gemarkung Eberbach weiterverfolgt.
2. Zur geänderten Planung wird gemäß den in § 3 Abs. 1 BauGB enthaltenen Bestimmungen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, in der die Ziele und Zwecke des genannten Bebauungsplanes dargelegt werden und die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Öffentlichkeit gegeben wird, während den Sprechzeiten des Bauamtes durchgeführt.
3. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ zu beteiligen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt für die Umsetzung der Variante II geeignete Planer unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Regelungen und Richtlinien zu suchen. Die Objektplanung soll bis einschließlich Leistungsphase 3 der Entwurfsplanung beauftragt werden. Die Fachplanung soweit, um das Planungsziel der Objektplanung zu erreichen.

## **Sachverhalt / Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Gemäß der Beschlussvorlage 2017-027 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 109 „Güterbahnhofstraße-Teilgebiet Ost“ beschlossen. Die Abgrenzung des Plangebietes geht aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan hervor.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bisher noch nicht öffentlich bekannt gemacht und es erfolgte noch keine Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 und § 4 des BauGB.

Aufgabe der Verwaltung war es zunächst, die Projektentwicklung eines Parkdecks auf teilweise Privatgelände unmittelbar angrenzend an den Fußgängersteg voranzutreiben. In mehreren Gesprächsrunden konnte hierbei keine Einigung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer erzielt werden.

### **2. Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Güterbahnhofstraße“**

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ und liegt innerhalb des vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Güterbahnhofstraße“ vom 01.03.2012. Mit der geänderten Vorentwurfsplanung wird die Zielsetzung des Konzeptes weiterverfolgt, nun unter Inanspruchnahme der im Eigentum der Stadt Eberbach befindlichen Flächen.

Ein Auszug aus dem zeichnerischen Teil des Entwicklungskonzeptes ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 2 beigefügt.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Der im Gemeinderat bereits vorgestellte städtebauliche Vorentwurf sah für den Bereich des Plangebietes von Ost nach West die folgenden Nutzungsabschnitte vor:

- Öffentliche / Private Parkierungsflächen,
- Gewerbliche Bauflächen (Büro, Einzelhandel, Dienstleister),
- Parkhaus mit 3 Ebenen bis auf Höhe des Fußgängersteges,
- Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel“.

Das vorangegangene Planungsziel des Bebauungsplanes stellt die Schaffung von sowohl öffentlichen als auch privaten Parkierungsflächen dar.

Nach der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes im März 2017 wurde mit dem Grundstückseigentümer des Grundstückes Flst.-Nr. 882/41 der Gemarkung Eberbach Kontakt aufgenommen, um das weitere Planungs- und Betriebskonzept des Parkhauses auszuarbeiten. Als Ergebnis der Gespräche war festzustellen, dass das erarbeitete Konzept aus wirtschaftlichen Gründen für beide Verhandlungspartner nicht realisiert werden kann. Deshalb ist die zu überplanende Fläche für ein mögliches Parkhaus zu korrigieren.

### **4. Machbarkeitsuntersuchung Parkhaus**

Da ein dringender Bedarf an öffentlichen Stellplätzen im Quartier Sanierungsgebiet Güterbahnhofstraße, unmittelbar angrenzend an die Innenstadt besteht, soll innerhalb des Bewilligungszeitraumes bis 30.04.2019 die Errichtung eines Parkhauses angestrebt werden. Das Büro Walter & Partner GbR aus Heilbronn wurde deshalb kurzfristig mit der modifizierten Aufgabenstellung beauftragt.

Unter Berücksichtigung der Entwurfsplanung Verkehrsanlagen Güterbahnhofstraße sowie der maximalen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche liegt die in Anlage 3 beigefügte Machbarkeitsuntersuchung vor. Hiermit sollen zwei Varianten vorgestellt werden.

Variante I:

- die Konzeption einer baulich geordneten Neuorientierung des vorhandenen ebenerdigen Parkplatzes auf der Gesamtflurstücksfläche 882/43. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Fragestellung, wie viele Parkstände unter Berücksichtigung der Richt- und Regelwerke nach einer Neuorientierung/einem Parkplatzumbau maximal bereitgestellt werden könnten.

Variante II:

- Konzeptlösungen einer (weiteren) Maximierung der Parkierung mittels Projektierung von geeigneten Parkbauten (Systemlösungen), ggf. in Kombination einer „Restflächennutzung“ als geordneter, öffentlicher Parkplatz.

Das beauftragte Ing.Büro schlägt zum weiteren Vorgehen vor:

Nach Vorauswahl einer geeigneten/favorisierten Variante sollte diese dann in Lage und Höhe im Kontext zur Umgebungsbebauung (bestehende Gebäude entlang der Güterbahnhofstraße) sowie zur groben Maßgabe der „Städtebaulichen Entwicklungskonzeption Güterbahnhofstraße“ (Parkhaus, 3 Ebenen, Höhe: ca. 6-7 m), als Konzeptlösung ausgearbeitet und der voraussichtliche Kostenrahmen ermittelt werden.

Bei der Variante I könnten bei der gewählten Anordnung rund 86 öffentliche Stellplätze realisiert werden. Das Parkhaus wäre mit knapp 160 Stellplätzen ausgelastet zzgl. 26 Stellplätze auf der verbliebenen Restfläche.

Die Verwaltung sollte beauftragt werden, die weitere Planung des Parkhauses zügig im Rahmen des vorgesehenen Bewilligungszeitraumes zum Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ voranzutreiben.

## 5. Städtebauliche Wertung

Im städtebaulichen Vorentwurf wurde als räumlicher Abschluss der Bebauung zum Bahngelände hin der „Baustein“ für gewerbliche Bauflächen (Büro, Einzelhandel, Dienstleister) festgelegt.

Durch die Verschiebung bildet nunmehr das Parkhaus den städtebaulich räumlichen Abschluss des künftigen Quartiers zur Bahnseite.

So sollten diesbezüglich in den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Festsetzungen zu der Materialität im Randbereich der Bebauung zu den angrenzenden Stellplatzflächen erfolgen.

Die in der Variante II vorgeschlagene Bebauung mit 6 Halbrampen mit einer Traufhöhe von ca. 6,0 m zeigt sich mit dem städtebaulich gewachsenen Umfeld der Quartiere entlang der Güterbahnhofstraße sowie der gegenüber liegenden Bahnseite verträglich.

Die verbleibende Restfläche in Richtung Odenwaldstraße könnte aufgrund des Grundstückszuschnittes für öffentliches/privates Parken zur Verfügung gestellt werden.

## 6. Stellplatzbilanz

Eines der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Güterbahnhofstraße“ ist es, die Entwicklung der ehemaligen Bahnbrachflächen mit der Zielsetzung Handel, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe sowie Parkflächen voranzutreiben. Um eine Förderung öffentlicher Stellplätze zu erhalten, ist eine Stellplatzbilanz bezogen auf das betroffene Quartier zu

erstellen.

Durch die Verwaltung wurden zunächst die bestehenden Nutzungen aufgenommen und auf dieser Grundlage die notwendigen Stellplätze gemäß § 37 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg berechnet. Gleichzeitig war der nach Neuordnung im Quartier mögliche Stellplatzbedarf zu ermitteln. Das Entwicklungskonzept Güterbahnhofstraße, die aktuellen Planungen sowie die gesetzlichen Vorgaben zum ÖPNV der Stadt waren dabei zu berücksichtigen.

Zur Vorlage an die Förderstelle beim Regierungspräsidium Karlsruhe ist somit der erneuerungsbedingte Bedarf an öffentlichen Stellplätzen zu ermitteln. Hier werden 50 % der Stellplätze anerkannt, die bei einer erstmaligen Bebauung des Gebietes entsprechend den städtebaulichen Sanierungszielen bauordnungsrechtlich herzustellen waren.

## **7. Umweltprüfung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13 a des BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im vorliegenden Fall sind die zu erwartenden Eingriffe in den Siedlungskörper als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes kann damit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgeschlossen werden. Hierauf wird bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen.

Die Prüfung zur Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu den streng geschützten Arten im Sinne der §§ 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) muss immer durchgeführt werden. Eine Vorprüfung wird derzeit durch den Sachbearbeiter des Umweltamtes der Stadt Eberbach durchgeführt. Der für die Offenlage erforderliche Fachbeitrag zum Bebauungsplan wird nach dessen Erstellung den Planunterlagen beigelegt.

## **8. Weiteres Vorgehen**

Nach entsprechender Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss sowie zur frühzeitigen Beteiligung im Sinne des BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Verfahren benachrichtigt.

Peter Reichert  
Bürgermeister

### **Anlage/n:**

- Anlage 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Anlage 2: Auszug aus dem Entwicklungskonzept
- Anlage 3: Auszug aus der Machbarkeitsuntersuchung Parkhaus