



Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8387 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: 621.41 - Höl/Höl	05.05.2022
Gremium Gemeinderat 19.05.2022	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	

Vorherige Drucksachennummer/Beratung:

Beschlussvorlage

Bauleitplanung

Bebauungsplan "Bahnhof/Eisenlohrareal"

Hier: Vorberatung 5. Änderung

I. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird beauftragt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhof/Eisenlohrareal“ vorzubereiten.

II. Finanzielle Auswirkungen

Für entsprechende Planungsleistungen fallen Kosten entsprechend dem in GR-Vorlage Nr. 8387-3 öff beigefügten Honorarangebot des Büros citiplan an. Entsprechende Haushaltsmittel stehen unter der Kostenstelle 511002 zur Verfügung.

III. Sachverhalt

In Bezugnahme auf die Beratung hinsichtlich des Geltungsbereichs für das Bebauungsplanverfahren „Bahnhofstraße“ wurde die planungsrechtliche Situation im Bereich Karlstraße/Bahnhofplatz nochmals überprüft. Es gilt dort der Bebauungsplan „Bahnhof/Eisenlohrareal“, der sich vom Objekt Sorglos Wohnen im Westen auf der Fläche zwischen Bahnlinie und Karlstraße bis fast zur Höhe Einmündung Uracher Straße/Ermsstraße erstreckt. Als GR-Vorlage Nr. 8387-1 öff ist ein Auszug aus dem Zeichnerischen Teil aus dem Jahr 1994 beigefügt. Man kann hierbei erkennen, dass die Baukörper der Gebäude Karlstraße 60/62 (Westlich/östlich des Eingangs zum Bahnhofplatz) symmetrisch ausgestaltet wurden und mittels einer Baulinie künftige Neubauten auf diesen Grundstücken näher an den Bahnhofplatz herangerückt werden sollten.

Nach mehreren Bebauungsplanänderungen, die zumeist den Teilbereich des Wohngebietes südöstlich des Keckbronnenweges betrafen, folgte im Jahr 2013 eine weitere Teiländerung des Bebauungsplans für das Projekt „Sorglos Wohnen“. Hierbei wurde, wie in GR-Vorlage Nr. 8387-2 öff erkennbar ist, lediglich die westliche Seite des Bahnhofsplatzes betrachtet bzw. nur das Baugrundstück „Sorglos Wohnen“ überplant und dabei das Baufenster im Eingangsbereich des Bahnhofsplatzes zurückgenommen. Hierdurch entstand eine größere nichtüberbaubare (Vorgarten-) Fläche, in der sich heute offene Stellplätze sowie der Eingangsbereich des Gebäudekomplexes mit Pflanzbeeten befinden. Die ursprünglich vorgesehene Symmetrie am Eingang zum Bahnhofsvorplatz wäre damit bei einer Neubebauung des Grundstücks Karlstraße 62 nicht mehr gegeben, da dort mit einem Gebäude an die immer noch gültige Baulinie des ursprünglichen Bebauungsplans und damit näher an den Bahnhofsvorplatz herangerückt werden müsste. Es wäre daher aus Sicht der Verwaltung näher zu prüfen, ob das Baufenster auf dem Grundstück Karlstraße 62 nicht ebenso angepasst werden sollte.

Des Weiteren fiel bei der Prüfung des Bebauungsplans „Bahnhof/Eisenlohrareal“ auf, dass die Grundstücke Karlstraße 64, 66, 68 und 70 aus dem Geltungsbereich ausgespart wurden. Laut Begründung zum Bebauungsplan geschah dies, da sich das Plangebiet auf Flächen beschränke, „auf denen zur städtebaulichen Ordnung reglementierende Maßnahmen notwendig sind.“ Für die Verwaltung erscheint es im Zuge der Betrachtung des Grundstücks Karlstraße 62 naheliegend, auch die Einbeziehung dieser bislang unbeplanten Grundstücke unter dem Aspekt zu prüfen, dass langfristig entlang der Karlstraße in diesem Bereich eine einheitliche und städtebaulich aufeinander abgestimmte Gebäudeflucht und Straßenabwicklung entsteht bzw. gesichert wird. Dabei sind auch moderate Nachverdichtungen denkbar.