

Vorlage Gemeinderat	GR öffentlich 23.11.2016	TOP 3
Bebauungsplan „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ in Bühl; Aufstellungsbeschluss		
Anlagen: Die Anlagen wurden Ihnen bereits mit den Unterlagen zum Technischen Ausschuss am 17. November 2016 gesandt.		

I. Sachverhalt:

Im Zuge der zwei Großereignisse im 19. Jahrhundert, Verleihung des Stadtrechts im Jahr 1835 und Eröffnung der Bahnstrecke Oos-Offenburg im Jahr 1844, hat die Stadt Bühl einen großen städtebaulichen Entwicklungsschub erlebt. Die Eisenbahnstraße übernahm dabei als wichtige Verkehrsachse zwischen der Innenstadt mit Pfarrkirche/Rathaus/Markplatz und dem Bahnhof eine bedeutende städtebauliche Entwicklungsfunktion von Bühl.

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung ging ein gesteigener Wohlstand des Bühler Bürgertums einher. Das erstarkte Selbstbewusstsein des Bürgertums spiegelte sich im Bau vieler Villen und prächtiger Wohn- und Geschäftshäusern wider, die in der Eisenbahnstraße ab der Mitte des 19. Jahrhunderts entstanden sind.

Das Teilgebiet zwischen Friedrichstraße und der Kreuzung Schulstrasse/Herbert-Odenheimer-Straße gemäß dem in der Anlage dargestellten Geltungsbereich „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ entwickelte sich in jener Zeit zu einer geschlossenen Reihenhausbauung, die nur durch den Eingang zum Stadtgarten unterbrochen wurde.

Das daran westlich angrenzende Gebiet „Westliche Eisenbahnstraße“ wurde aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und seiner historischen Bedeutung über die gleichnamige Erhaltungssatzung bereits im Jahr 2015 geschützt.

Innerhalb des Gebietes „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ liegt bei der Stadtverwaltung Bühl nun eine Bauvoranfrage auf Abbruch eines bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage und Außenbewirtschaftung vor.

Das ca. 0,27 ha große Areal dieses Geltungsbereiches liegt eingebettet in einer besonderen städtebaulichen Lage:

- Nördlich grenzt das Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes „Campus Bühl“ an. Mit dem Wettbewerb sollen städtebauliche Ideen für die Attraktivitätssteigerung des Gebietes und für die Stadtgestalt entwickelt werden.
- Im Süden schließt der stadtbildprägende Stadtgarten Bühls mit seinen großen, erhaltenswürdigen Bäumen und großflächig angelegten Grünflächen an.

...

Der nördlich bebaute Bereich fungiert dabei als Eingangstor zum Stadtgarten, der durch den mittleren Zugang zum Stadtgarten in zwei Gebäudekomplexe geteilt wird. Weitere Zugangsmöglichkeiten zum Stadtgarten bestehen seitlich des Geltungsbereiches, die mit großen markanten Bäumen eingesäumt werden.

- Östlich des Gebietes besteht die direkte Anbindung an die Innenstadt mit Pfarrkirche, Rathaus und Marktplatz.
- Im Westen beginnt der Bereich der städtebaulich erhaltenswerten Gebäude, die sich innerhalb des Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung „Westliche Eisenbahnstraße“ befinden.

Bauliche Veränderungen nördlich des Stadtgartens haben daher großen Einfluss auf die städtebauliche Umgebung, die sich wie oben beschrieben unterschiedlich stadtbildprägend auszeichnet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ wird daher das Ziel verfolgt, die städtebauliche Qualität in der Eisenbahnstraße auf der Höhe des Stadtgartens unter ganzheitlicher Betrachtung des stadtgestalterischen Gesamtkontextes zu bewahren und zu sichern sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Aufstellung für den Bebauungsplan der Innentwicklung „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ in Bühl nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abgrenzungsplan vom 02. November 2016 zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Technische Ausschuss dem Gemeinderat, die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes zu beauftragen.

II. Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung für den Bebauungsplan der Innentwicklung „Eisenbahnstraße am Stadtgarten“ in Bühl nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abgrenzungsplan vom 02. November 2016.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		

