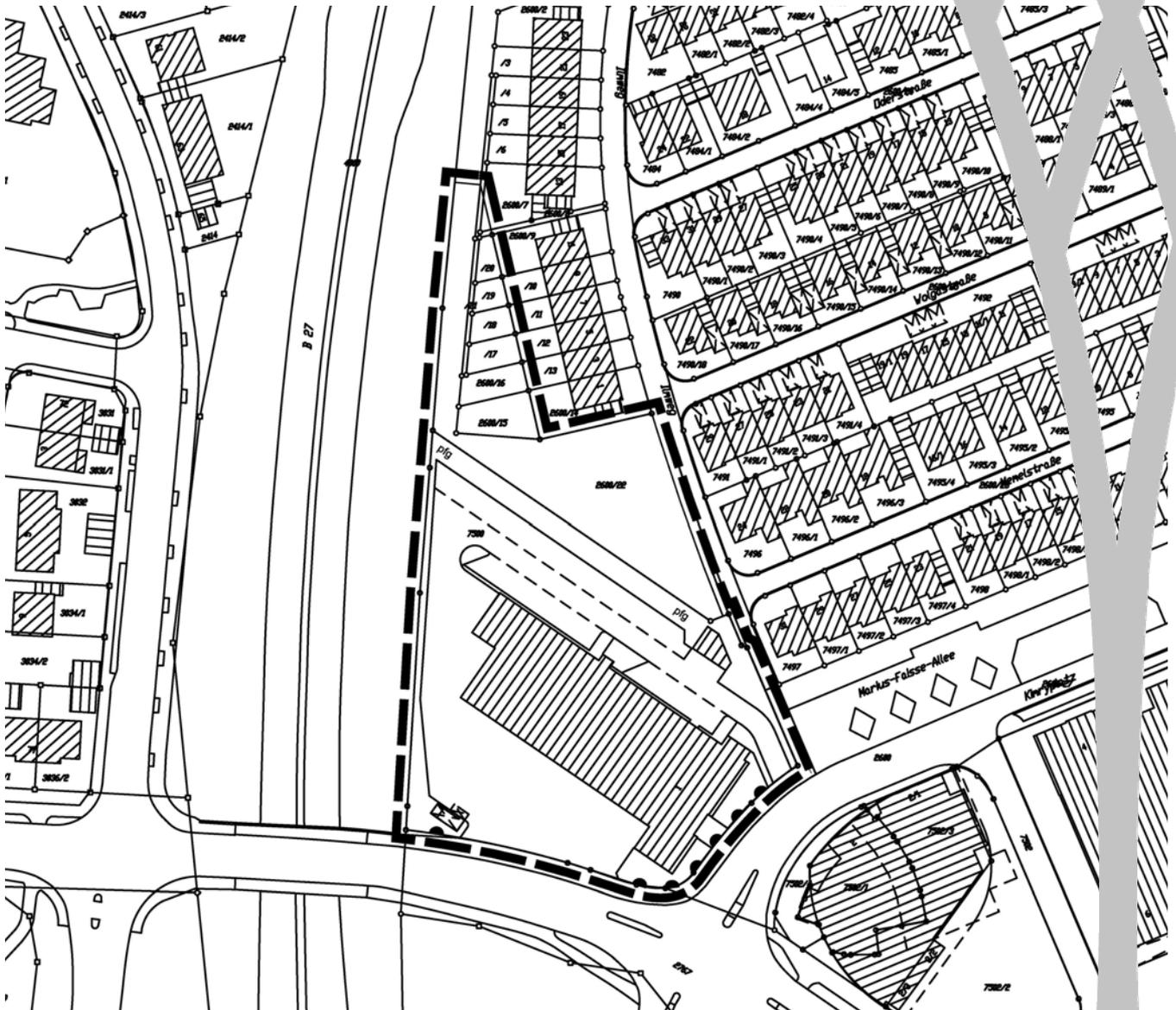


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westlich Ilmweg – 2. Änderung“ - Entwurf

Planbereich 14



Begründung



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Westlich Iilmweg – 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG - Entwurf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat in öffentlicher Sitzung am 22.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnpark Neckarstraße im Bereich westlich Iilmweg“ gefasst. Dieser wurde am 01.06.2012 in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Mit dem Fokus auf die zunächst von einer Veränderung betroffenen Bereiche der Freiwilligen Feuerwehr sowie der öffentlichen Grünfläche soll nun in einem nächsten Schritt, unter Ausschluss der im nördlichen Bereich angrenzenden Wohnbebauung, lediglich der südliche Teil des zuvor definierten Gesamtbereichs über den Bebauungsplan „Westlich Iilmweg – 2. Änderung“ entwickelt werden.

Der Geltungsbereich umfasst seither eine Gesamtfläche von ca. 1,1 ha, von denen der Bebauungsplan „Westlich Iilmweg – 2. Änderung“ etwa 7.800 m² abdecken wird.

2. Planungsanlass / öffentliches Interesse

Im Plangebiet gelten bislang der qualifizierte Bebauungsplan „Gemeinbedarf Wohnpark Neckarstraße“ (Nr. 14-484) vom 18.11.2000 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Westlich Iilmweg – 1. Änderung“ (Nr. 14-535) vom 27.09.2007.

Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde erforderlich, da die Freiwillige Feuerwehr an Ihrem heutigen Standort eine zusätzliche Halle zum Unterstellen von Fahrzeugen benötigt und diese nördlich der heutigen Schrägparkplätze, teilweise auf dem eigenen Grundstück und teilweise auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, errichtet werden soll.

Geplant ist die Errichtung einer 14 m breiten, 10 m tiefen und bis zu 3,60 m hohen, leicht gedämmten Lkw-Stahlhalle mit extensiv begrüntem Dach. Es ist vorgesehen, die Halle in den dort vorhandenen Lärmschutzwall einzuschieben und diesen anschließend möglichst in seinem heutigen Zustand wieder herzustellen. Die dann noch sichtbaren Bauteile sollen in Richtung Norden bzw. in Richtung der nördlichen Wohnbebauung stark eingegrünt werden.

Zur Realisierung des Bauvorhabens sieht die Bebauungsplanänderung in erster Linie vor, die heutige Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) um ca. 110 m² zu erweitern und die öffentliche Grünfläche um diesen Teil entsprechend zu reduzieren. Die getroffenen Festsetzungen werden daher überwiegend aus den bestehenden Bebauungsplänen

übernommen und – wo sinnvoll und richtig – an die heutigen bzw. zukünftigen Gegebenheiten angepasst.

3. Planungsrechtliches Verfahren zur Bebauungsplanänderung

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB durchgeführt, da hier die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 7.800 m² eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m² auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich.

Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst den Bereich zwischen den Flurstücken 2600/7 bis 2600/14 im Norden, dem Ilmweg im Osten, der B 27 im Westen und der Theodor-Heuss-Straße sowie dem Kimryplatz im Süden.

5. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Feuerwehr) bzw. als „Sonstige Grünflächen“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann trotz kleinerer Ungleichheiten zwischen den Ausweisungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung im Flächennutzungsplan kann es oftmals zu leichten Abweichungen zwischen den Ausweisungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen im Bebauungsplan kommen.

6. Städtebauliche Konzeption / Nutzung

Der Planbereich gliedert sich in einen nördlichen Bereich mit einer Grünfläche (privat / öffentlich) und einen südlichen Bereich mit einer Fläche für den Gemeinbedarf, die von der Feuerwehr genutzt wird. Westlich der Grünfläche befindet sich ein Teil des für die Wohnbebauung am Ilmweg 1-23 notwendigen Lärmschutzes.

Das mittig auf der Fläche für den Gemeinbedarf stehende Gebäude der Feuerwehr und der im Südwesten stehende Feuerwehrturm stellen die dominierenden Baukörper in diesem Bereich dar. Das bestehende Nebengebäude und die geplante Halle an der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Schwerpunkte der Bebauungsplanänderungen liegen in einer geringfügigen Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) um ca. 110 m² und einer dadurch bedingten Reduzierung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche. Die heutigen Nutzungen bleiben unverändert.

7. Erschließung

Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung der Feuerwehr erfolgt weiterhin von der Theodor-Heuss-Straße und dem Kimryplatz. Die öffentliche Grünfläche ist unverändert über den Ilmweg zugänglich.

Der überörtliche Verkehr kann über die Theodor-Heuss-Strasse auf die B 27 nach Süden und Norden abgeleitet werden.

Ein Anschluss des Gebiets an den ÖPNV ist gewährleistet.

Ruhender Verkehr

Alle für die Feuerwehr erforderlichen Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück der Feuerwehr.

Fuß- und Radwege

Das Gebiet ist über die Theodor-Heuss-Straße, den Kimryplatz und die Marius-Faisse-Allee gut an das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz angeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung notwendigen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) sind bereits vorhanden.

8. Natur- und Umweltschutz

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist in diesem Fall auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich, d. h. es wird keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Ein somit möglicher Verzicht auf den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich bedeutet nicht automatisch, dass auf grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen verzichtet wird. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz (siehe Kapitel 9 unter „Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen“).

Auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Bereichs wurde verzichtet. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens ist nur ein relativ geringer Eingriff (ca. 110 m²) in die angrenzende öffentliche Grünfläche (Rasenfläche) vorgesehen. Gehölzbestände sind in diesem Bereich keine vorhanden. Zudem ist anzunehmen, dass die vorhandenen Rasenflächen nicht als Lebensraum von besonders oder streng geschützten Tierarten genutzt werden.

9. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das südliche Teilgebiet ist als „Fläche für den Gemeinbedarf“ (Feuerwehr) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Alle zweckgebundenen baulichen Anlagen sind in diesem Bereich zulässig.

Grünflächen

Das nördliche Teilgebiet ist als „Grünfläche“ (privat / öffentlich) im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen und als solche zu entwickeln, zu gestalten und zu pflegen.

Lärmschutz

Im Bebauungsplan ist entlang der B 27 eine Fläche für eine Anlage bzw. eine Vorkehrung zum Schutz gegen Lärmimmissionen ausgewiesen. In diesem Bereich liegt der für die Wohnbebauung am Ilmweg 1-23 notwendige „Lärmschutz“, der aus einer Kombination von Lärmschutzwall und Lärmschutzwand besteht.

Im gekennzeichneten Planbereich sind durch die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Kerngebiete zu erwarten. Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 ist für die einzelnen Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu erbringen

Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

1. Oberirdische Stellplätze für PKW sowie Fuß- und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o. ä. zu befestigen und die Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. (siehe Ziffer 2.2 der Textfestsetzung).
2. Pflanzgebote zur Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie zur Eingrünung des Grenzbereichs der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Richtung der öffentlichen Grünfläche (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung).
3. Pflanzgebot zur Eingrünung von Baukörpern, die unmittelbar auf bzw. an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden (siehe Ziffer 1.5.2 der Textfestsetzung).
4. Pflanzgebot zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern (siehe Ziffer 2.1 der Textfestsetzungen).

Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen für PKW sowie Fuß- und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, um die Flächenversiegelung im Planbereich zu minimieren. Dies kann bei den nötigen Zufahrten nicht erfolgen, da zu befürchten ist, dass das Grundwasser durch austretendes Öl/Benzin verunreinigt wird. Aus diesem Grund wird eine Versiegelung der Flächen zugelassen.

Die Bepflanzung der privaten und öffentlichen Grünflächen sowie die Eingrünung des Grenzbereichs der Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr) in Richtung der öffentlichen Grünfläche dient der Grüngestaltung und der Verbesserung des Klimas im Gebiet.

Über das Pflanzgebot zur Eingrünung von Baukörpern, die unmittelbar auf bzw. an der Grenze zur öffentlichen Grünfläche errichtet werden, soll in diesem speziellen Fall - in dem die neue Halle im Bereich der zuvor öffentlichen Grünfläche errichtet werden soll -, der geringfügige Eingriff in die öffentliche Grünfläche durch die Pflanzung von Sträuchern ausgeglichen und gleichzeitig das Bauwerk gegen Blicke aus dem öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Ein weiterer Ausgleich für den geringfügigen Eingriff in die öffentliche Grünfläche (Rasenfläche) soll über die geforderte extensive Dachbegrünung erzielt werden. Das Dach der neuen Halle ist daher ebenfalls als extensives Gründach auszubilden.

Die für den gesamten Bereich festgelegte Dachbegrünung minimiert den Eingriff in den Wasserhaushalt, bewirkt eine geringere Belastung des Mikroklimas und dient der Grüngestaltung im Gebiet. Für die Gebietsdurchgrünung sind zusätzlich Pflanzungen von Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Die wasserdurchlässigen Beläge, deren Speicherungsschichten und die Dachbegrünung führen dazu, dass das Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation spitzenfrei erfolgen kann.

Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer festgesetzt. Diese sind grundsätzlich aus ökologischen Gründen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht. Sie sind allerdings in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen.

Einfriedungen

Im Bereich der privaten Grünflächen sind entweder nur Hecken oder Mauern, Holzzäune oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Damit soll die Durchgrünung des Gebiets verstärkt und gleichzeitig ein Schutz vor Einsicht in die Privatsphäre ermöglicht werden. Mauern dürfen eine maximale Höhe von 0,40m nicht überschreiten.

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	7.800 m ²	100,0 %
Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)	ca. 5.840 m ²	74,9 %
Grünfläche	ca. 1.620 m ²	20,8 %
Fläche für den Lärmschutz	ca. 340 m ²	4,3 %

Kornwestheim, den

.....

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin