

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 20.11.2018

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Stuttgarter Straße, Badstraße und Am Stadtgarten" - Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Anlage: Abgrenzungsplan vom 12.11.2018

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich zwischen der Stuttgarter Straße, Badstraße und Am Stadtgarten“, Gemarkung Kornwestheim, wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan (siehe Anlage) des Fachbereichs Planen und Bauen (Abteilung Stadtplanung) vom 12.11.2018.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	20.11.2018	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	29.11.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Erfordernis der Planaufstellung

Die Arbeiterwohlfahrt Württemberg e.V. (AWO) plant im Bereich des ca. 692 m² großen, derzeit noch unbebauten städtischen Flurstücks Nr. 147, den Bau eines Mitarbeiterwohnheims mit Wohnraum für bis zu 18 Mitarbeiter.

Im Untergeschoss des geplanten Neubaus ist eine Tiefgarage zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze vorgesehen, welche an die bereits bestehende Tiefgarage angeschlossen werden soll. Somit kann die Treppenanlage, einschließlich der Wegeverbindung zwischen der Badstraße und der Straße „Am Stadtgarten“, erhalten bleiben.

Auf Grundlage des maßgebenden Sondergebiets-Bebauungsplans „Altenheim am Stadtgarten“, rechtskräftig seit dem 26.09.1979, kann das geplante Bauvorhaben nicht genehmigt werden, da der Bebauungsplan für den Bereich des städtischen Grundstücks eine nicht überbaubare Grundstücksfläche festsetzt.

Vor diesem Hintergrund sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des geplanten Wohnheims geschaffen werden.

Darüber hinaus erscheint es aus Sicht der Verwaltung zweckmäßig, sowohl den gesamten AWO-Bereich als auch zusätzlich das Wohngebäude „Am Stadtgarten 1 und 3“ (Flurstücke 148 und 148/1) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen. Mit der Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann somit eine aktualisierte planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden.

Geplant ist, die Flächen des Seniorenzentrums - entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan 2030 (Fläche für den Gemeinbedarf) - als „Gemeinbedarfsfläche“ festzusetzen. Die o.g. Wohnbauflächen, für welche derzeit noch ein alter Baulinienplan aus dem Jahr 1939 maßgebend ist, sollen entsprechend der Gebietsausweisung südlich der Straße „Am Stadtgarten“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die genaue Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und wird im Norden von der Badstraße, im Nordosten von bestehenden Wohngebäuden entlang der Dorfwiesenstraße, im Südosten von bestehenden Wohngebäuden entlang der Straße „Am Stadtgarten“, im Süden vom Stadtgarten und im Westen von der Stuttgarter Straße begrenzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der zu überplanende Bereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2030 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ und als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Weiteres Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (hier: sonstige Maßnahme der Innenentwicklung bzw. „langfristige Sicherung des Seniorenzentrums am Stadtgarten“) handelt, der eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzt.

Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind bestehen ebenfalls nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden. Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu fassen.