

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 04.07.2017

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" - Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Bebauungsplan, Textteil, Begründung (jeweils in der Fassung vom 26.06.2017), Tabelle - Abwägung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Die artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung in der Fassung März 2017 (Büro werkgruppe gruen, Stuttgart) und die schalltechnische Untersuchung in der Fassung März 2017 (Büro ISIS, Riedlingen) wurden dem AUT bereits am 04.04.2015 im Rahmen des Entwurfsbeschlusses zur Verfügung gestellt und haben sich seitdem nicht mehr geändert. Die Unterlagen können im e-komm Sitzungsdienst eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, werden die zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" in der Fassung vom 27.03.2017 abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (siehe Anhang) berücksichtigt.

2. Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" in der Fassung vom 26.06.2017 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	04.07.2017	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	13.07.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" in der Fassung vom 27.03.2017 gebilligt (siehe Vorlage Nr. 92/2017).

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Nach dem Entwurfsbeschluss durch den AUT am 04.04.2017 fand in der Zeit vom 21.04.2017 bis 22.05.2017 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung **keine** Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.04.2017 am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind **3** Stellungnahmen eingegangen (siehe hierzu die Abwägungsvorschläge der Verwaltung im Anhang).

Planänderungen:

Im Zuge der Objektplanung hat sich herausgestellt, dass die geplante Tiefgarage (Sockelgeschoss) v.a. aufgrund der topografischen Gegebenheiten in der Friedrichstraße baurechtlich-formal als Vollgeschoss zu werten ist. Im Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.03.2017 war die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich auf 3 begrenzt. Hintergrund dieser Festsetzung war das Ziel, die wohnwirtschaftliche Nutzung auf 3 Vollgeschosse zu limitieren, um so die Maßstäblichkeit der Umgebung aufzunehmen. Unter Berücksichtigung des Tiefgaragengeschosses verfügt das Bauvorhaben aber nunmehr über 4 Vollgeschosse. Um das Vorhaben bauplanungsrechtlich abzusichern wird deshalb auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet.

Auf die mögliche Kubatur der geplanten Gebäude hat diese Streichung keinen Einfluss, da die - bereits im Entwurf in der Fassung vom 27.03.2017 - festgesetzten Grundflächenzahlen und maximal möglichen Gebäudehöhen über NN unverändert bleiben.

Da die Streichung dieser Festsetzung die Grundzüge der Planung nicht berührt und sich der Zulässigkeitsmaßstab, der durch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstückflächen ermöglicht wird, nicht verändert, ist auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet worden. Die Planänderung wurde mit dem betroffenen Grundstückseigentümer (Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH) gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB abgestimmt.

Im Bebauungsplan in der Fassung vom 26.06.2017 ergaben sich aufgrund des o.g. Sachverhalts - im Vergleich zur Entwurfsfassung vom 27.03.2017 - folgende Änderungen und Ergänzungen:

- Streichung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- Änderungen und Ergänzungen in der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Aus Sicht der Verwaltung sind nunmehr die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss gegeben.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander, die zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2017 abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu berücksichtigen und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 26.06.2017 zu fassen.