

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 08.10.2019

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage: Bebauungsplan Entwurf

Weitere Analgen (nur AUT-Mitglieder): Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 30.09.2019), Lärmschutzgutachten vom Januar 2019 (Ingenieurbüro Spinner, Riedlingen), Artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.08.2019 (Planbar Güthler, Ludwigsburg), Klimatische Untersuchung vom 11.07.2019 (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Dröscher, Tübingen)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße“ in der Fassung vom 30.09.2019 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße“ in der Fassung vom 30.09.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren zu beteiligen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	08.10.2019	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Kornwestheim verfolgt seit vielen Jahren das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen.

Auch der Eckbereich zwischen der Jahnstraße und Holzgrundstraße eignet sich aus Sicht der Stadt Kornwestheim grundsätzlich für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung.

Um hierfür die platzräumlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen die auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 4933/1, 4932/2, 4932/3 und 4934/1 vorhandenen Gebäude, die sich im Besitz der Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. befinden, abgebrochen werden.

Auf Grundlage des zum Zeitpunkt der Planaufstellung maßgebenden Bebauungsplans (Baulinienplan Nr. 09-219 „Neufeststellung der Baulinien im Bereich Bolzstraße, Jahnstraße und Holzgrundstraße auf der Westseite von der Schubartstraße bis zum Verwaltungsgebäude“), in Kraft getreten am 19.12.1953, kann die geplante Maßnahme nicht beurteilt und genehmigt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 16.02.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße“ aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 31/2017).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich und sonstige Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden.

Das Grundstück mit der Flst.-Nr. 4932/1 (Holzgrundstraße 30, Gaststätte „Zum Toni“) wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls mit überplant. Dadurch können auch für diesen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung geschaffen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Gebäude innerhalb des Plangebiets baurechtlichen Bestandsschutz genießen.

Planungsrechtliches 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 handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich und sonstige Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.

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 kann abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird als zulässige Art der baulichen Nutzung - in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets - ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die im MU zulässigen Nutzungen sollen ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglichen.

Aufgrund des Charakters der unmittelbaren Umgebung, die überwiegend durch Wohnbebauung geprägt ist, aber auch aufgrund der beengten Parkierungs- und Erschließungssituation werden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Darüber hinaus existieren solche Anlagen bereits im Bereich des ca. 200 m vom Plangebiet entfernten „ESG-Sport- und Freizeitgeländes“.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung („Fremdwerbeanlage“) darstellen, sind nicht zulässig. Solche Werbeflächen können negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des zukünftig städtebaulich aufgewerteten Plangebiets haben und werden deshalb ausgeschlossen. Zudem kann Fremdwerbung zu Verzerrungen im Bodenpreisgefüge und damit mittelfristig zu unerwünschten Trading-Down-Effekten führen.

Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Diese können im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu Nutzungskonflikten führen und nur schwer in das städtebauliche Umfeld integriert werden.

Vergnügungsstätten werden gemäß der Zielsetzung des im Jahr 2016 vom Gemeinderat der Stadt Kornwestheim verabschiedeten Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sollen gemäß dieser Konzeption im Bereich der Bahnhofstraße oder in Teilbereichen des „Gewerbegebiet Nord“ angesiedelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungsbebauung und der Interessen an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch innerstädtische Verdichtung vor Inanspruchnahme des schutzwürdigen Außenbereichs festgesetzt.

Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN).

Die für das Plangebiet festgesetzte GRZ ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Sie befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenze für Urbane Gebiete (MU).

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) und einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl bzw. zulässige Grundfläche) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude innerhalb des Grundstücks.

Die festgesetzte offene Bauweise wird nicht weiter differenziert.

Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dadurch kann sowohl die geplante Neuordnung des vorhandenen Gehweges entlang der Holzgrund- und Jahnstraße als auch die geplante Neuordnung der Parkierung analog der Bestandssituation auf der Nordseite der Holzgrundstraße vorhandenen Gestaltung planungsrechtlich gesichert werden.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften:

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), die zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.

Die zulässigen Dachformen leiten sich aus der Bestandsbebauung im Plangebiet und der Umgebung ab.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik können unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden.

Weiter werden örtliche Bauvorschriften zur Oberflächengestaltung von Tiefgaragen, zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Garten- und Gerätehütten, zu Einfriedungen und Abfallbehältern und zu Abstellplätzen für Fahrräder getroffen.

Diese beachten insbesondere die Aspekte einer positiven Einbindung der Anlagen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Die private Parkierung kann auf den jeweiligen Grundstücken oder in einer Tiefgarage erfolgen.

Insgesamt gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Wohnungen bis 80 m²: 1 Stellplatz / Wohneinheit

Wohnungen über 80 m²: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit

Bei „Komma Fünf“ wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Diese gegenüber den landesrechtlichen Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung ist durch den hohen Motorisierungsgrad begründet. Die zunehmende Mobilität und die größer werdenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten führen nach wie vor zu einer Zunahme der Zweitwagen in den Haushalten in Kornwestheim.

In größeren Wohnungen und in individuellem Wohnungsbau sind erfahrungsgemäß 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden.

Der öffentliche Raum dient nicht als Ersatz für private Stellplätze. Zudem hat der Straßenraum eine wichtige Funktion als Aufenthaltsfläche und trägt wesentlich zur Wohnumfeldqualität bei.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB werden gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Sinne der §§ 13 und 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. §1a BauGB.

Aus Gründen des Umweltschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden die folgenden grünordnerischen Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- extensive Begrünung der Flachdächer
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen sowie Fuß- und Zuwegen

Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Bestandsgebäude, Gehölze, Gartenflächen und vollversiegelte Wege- und Stellplatzflächen verbunden.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Eingriffe mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse verbunden sein werden, erfolgten zwischen April und Juli 2019 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Plangebiets.

Vor diesem Hintergrund sind folgende, in der „Faunistischen Untersuchung mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung“ in der Fassung vom 02.08.2019 (Büro Planbar Güthler, Ludwigsburg) dargestellten und vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen worden:

- Innerhalb der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 4933/1, 4932/2, 4932/3 und 4934/1 (Plangebiet) muss pro Gebäude mindestens ein Mauerseglerkasten und mindestens ein Fledermaus-Spaltquartier mit 0,5 m² Hangfläche an die jeweilige Außenfassade angebracht bzw. in sie integriert werden.
- Innerhalb des Quartiers, welches von der Holzgrund-, Bebel-, Schubart- und Bolzstraße begrenzt wird, müssen drei Nisthilfen für Nischenbrüter für den entfallenden Brutplatz des Hausrotschwanzes an Gebäuden installiert werden. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten.

Dadurch kann sichergestellt werden, dass Gefährdungen durch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten vermieden oder gemindert werden können.

Klimaschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bewertet. Das Ingenieurbüro Dr. Dröscher, Tübingen, kommt in seiner lokalklimatischen Untersuchung vom 11.07.2019 zu folgendem Ergebnis und spricht folgende Planungsempfehlungen aus:

„Wesentliches Ziel bei einer Stadterneuerung wie im vorliegenden Fall sollte der bestmögliche Erhalt von Luftströmungen möglichst weit in die Bebauung hinein sein. Dies verbessert die Durchlüftung, Frischluftversorgung und unterstützt die sommerliche Abkühlung der Siedlungs-bereiche in den Abend- und Nachtstunden.

Generell liegt mit der vorliegend bewerteten Planung keine wesentliche Beeinträchtigung der Umgebung oder eine Verschlechterung der derzeitigen Situation vor.

Aus klimatologischer Sicht wären zur weiteren Optimierung der Durchströmung des Plangebietes günstig:

- Vergrößerung des Abstandes zwischen dem neuen Gebäude Jahnstraße 4 und dem nördlich angrenzenden Gebäude zur Weiterleitung der Strömung aus der gegenüberliegenden Bebauungslücke zwischen den Gebäuden Jahnstraße 1 und 7.
- Drehung des neuen Gebäudes Holzgrundstraße 28 um 90° gegen den Uhrzeigersinn, so dass eine längere einheitliche Gebäudeflucht entsteht, was das Eindringen der Strömung in die ansonsten kompakte Bebauung begünstigt“.

Lärmschutz:

Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs sind im Plangebiet bzw. an den Baukörpern Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

Den Gebäuden sind die Lärmpegelbereiche III bis VI zuzuordnen. Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Geschosslagen werden in den Plänen 1850-01 und -02 der schalltechnischen Untersuchung vom Januar 2019 (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Spinner, Riedlingen) dargestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern, sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 30.09.2019 zu fassen.