

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
 Am: 07.07.2020

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Südliche Bolzstraße (im Bereich zwischen der Stammheimer Straße und dem Rangierbahnhof)" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlage 1: Bebauungsplan Entwurf

Anlage 2: Textteil Entwurf

Anlage 3: Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 29.06.2020)

Anlage 4: Lärmschutzgutachten vom 10.05.2019 (Dipl. Ing VDI Henning Keßler, Hamburg)

Anlage 5: Faunistische Untersuchungen mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 12.12.2019 (Planbar Gühler, Ludwigsburg)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Südliche Bolzstraße (im Bereich zwischen der Stammheimer Straße und dem Rangierbahnhof)" in der Fassung vom 29.06.2020 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Südliche Bolzstraße (im Bereich zwischen der Stammheimer Straße und dem Rangierbahnhof)" in der Fassung vom 29.06.2020 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	07.07.2020	

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 Bereich der südlichen Bolzstraße in der Kornwestheimer Weststadt eignet sich aus Sicht der Stadt Kornwestheim grundsätzlich für eine städtebauliche Nachverdichtung und Neuordnung.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 26.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Südliche Bolzstraße (im Bereich zwischen der Stammheimer Straße und dem Rangierbahnhof)" aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 203/2019).

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.

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

Größe und Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha und wird im Norden von der Bolzstraße, der Goethestraße, der Bolzschule und bestehenden Wohngebäuden, im Osten von der Stammheimer Straße, der Ebertstraße und bestehenden Wohngebäuden, im Süden von einer Kleingartenanlage sowie im Westen von den Flächen des Rangierbahnhofs begrenzt.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Die erforderlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung handelt. Darüber hinaus wird innerhalb des Geltungsbereichs 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

Das bereits überwiegend bebaute Plangebiet wird als besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In erster Linie soll die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Darüber hinaus sind auch die sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a Abs. 2 BauNVO zulässig, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

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.

Die gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sind ebenfalls nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss sollen Nutzungskonflikte verhindert werden. Tankstellen sind durch ihre oftmals flächenintensiven und störenden Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur im Plangebiet und dessen Umfeld nicht zu vereinbaren. Vergnügungsstätten werden gemäß der Zielsetzung des im Jahr 2016 vom Gemeinderat der Stadt Kornwestheim verabschiedeten Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen und sollen gemäß dieser Konzeption im Bereich der Bahnhofstraße oder in Teilbereichen des „Gewerbegebiet Nord“ angesiedelt werden. Darüber hinaus soll das knappe Entwicklungspotential für Wohn- und Mischgebietsflächen im Kornwestheimer Innenbereich nicht durch solche Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes bleibt trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestands- und Umgebungsbebauung, der mit der Stadt Kornwestheim abgestimmten städtebaulichen Konzeption (des Architekturbüros „Architekturagentur“, Stuttgart) 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 Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN).

Die festgesetzte GRZ von 0,4 bis 0,5 befindet sich im mittleren bis oberen Rahmen der im § 17 der BauNVO definierten Obergrenze für besondere Wohngebiete. Damit soll sowohl der auf den mehrheitlich großflächigen Grundstücken vorhandene Grünbestand erhalten als auch eine bauliche Ausnutzung in Form von Gebäuden und intensiver genutzten Freiflächen (Quartiersplätzen, Stellplatzflächen) ermöglicht werden.

Die festgesetzte GFZ von 1,6 entspricht der im § 17 der BauNVO definierten Obergrenze für besondere Wohngebiete, da im Plangebiet zukünftig Nachverdichtungen in Form von Gebäudeaufstockungen ermöglicht werden sollen.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), kann ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die innerhalb des Plangebiets baurechtlich notwendigen Stellplätze unter Umständen auch unterirdisch untergebracht werden können.

Darüber hinaus kann auch dem hohen Parkierungsdruck, der gegenwärtig noch auf den öffentlichen Straßen lastet, begegnet werden. 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die nicht weiter differenzierte offene Bauweise orientieren sich an der bestehenden Bebauung und ermöglichen eine - im Vergleich zum Bestand - maßvolle bauliche Erweiterung.

Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dadurch kann sowohl die geplante Neuordnung der südlichen Bolzstraße als auch eine Optimierung des Knotenpunkts Bolzstraße, Stammheimer Straße und Kreidlerstraße - in Form eines Kreisverkehrs - ermöglicht werden.

Flächen für Stellplätze

Im Plangebiet werden auf den privaten Baugrundstücken zusätzliche Flächen für Stellplätze festgesetzt. Dadurch kann dem hohen Parkierungsdruck, der gegenwärtig noch auf den öffentlichen Straßen lastet, begegnet werden. Die Flächen für Tiefgaragen werden im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die Größe und Lage der Tiefgaragen erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Tiefgaragen sind im WB deshalb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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 mit Bäumen und Sträuchern
- Eingrünung der intensiver genutzten Freiflächen (Quartiersplätzen, Stellplatzflächen)
- Erhalt bestimmter schützenswerter Bäume
- extensive Begrünung der Flachdächer
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen sowie Fuß- und Zuwegen
- Ausschluss von Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen)

Artenschutz

Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgen Eingriffe in Bestandsgebäude und (teil-) versiegelte Hof- und Wegeflächen sowie Grünflächen und Gehölze. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung des Bebauungsplans mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel (insbesondere Mauersegler), Fledermäuse und Reptilien verbunden ist, erfolgten zwischen Juni und November 2019 faunistische Untersuchungen dieser Tiergruppen sowie die Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen innerhalb des Vorhabenbereichs. Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet und dessen nächster Umgebung erbrachte Nachweise für 19 Vogelarten.

Davon wurden neun als Brutvögel eingestuft, sechs weitere Arten als potenzielle Brutvögel. Als Bruthabitate eignen sich im Vorhabenbereich Gehölze für Freibrüter, Habitatbäume mit Baumhöhlen, Rollladenkästen, das Fassadenloch und künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter und Strukturen an Gebäuden für Gebäudebrüter. Im Rahmen der Habitatstruktur- und Gehölzkartierung konnten an den Gebäuderiegeln sowie den Gehölzen im Untersuchungsgebiet zahlreiche Strukturen mit Potenzial für Fledermäuse festgestellt werden.

So wurden Attikas, Fensterläden und Lücken zwischen Dachziegeln, welche potenziell als Einzel-, Männchen- und Wochenstubenquartier genutzt werden können sowie potenziell nutzbare Specht- und Baumhöhlen, nachgewiesen. Das Untersuchungsgebiet bietet für Fledermäuse zudem ein überschaubares Spektrum an Jagdhabitaten. Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens „Bolzstraße“ entfallen sowohl Nistplätze verschiedener frei-, höhlen- und gebäudebrütender Vogelarten als auch potenzielle Einzel-, Männchen- und Wochenstubenquartiere von Fledermäusen. Für einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten wird - ausgelöst durch das Vorhaben – die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt. Die im Gutachten dargestellten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Sofern diese umgesetzt werden, ist die Umsetzung des Bebauungsplans nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Lärmschutz:

Im Bebauungsplangebiet sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen notwendig: Aufgrund der durch den Schienenverkehr - vor allem nachts - zu erwartenden hohen Außenlärmpegel sind Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist ein ausreichender Schallschutz nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, zu gewährleisten. Die Einhaltung der Anforderung an die Außenbauteilschalldämmung der Fassade eines Raumes ($R'_{w,ges}$) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zur Sicherstellung des Luftwechsels in Wohn- und Schlafräumen sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen unter Beachtung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109-1 vorzusehen. Das Plangebiet wird den Lärmpegelbereichen III-V zugeordnet. Die Lärmpegelbereiche für die einzelnen Geschosslagen werden in der o.g. schalltechnischen Untersuchung dargestellt.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO):

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 zulässige Dachform (Flachdach) leitet sich aus der mit der Stadt Kornwestheim abgestimmten städtebaulichen Konzeption (des Architekturbüros „Architekturagentur“, Stuttgart) ab. Die Flachdächer sind zu begrünen. 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, Abfallbehältern, Abstellplätzen für Fahrräder und Werbeanlagen getroffen. Diese beachten insbesondere die Aspekte einer positiven Einbindung der Anlagen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange. Die private Parkierung kann auf den privaten Grundstücken oder ggf. 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.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.06.2020 zu fassen.