

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 04.07.2017

### Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich der Friedhof-, Aldinger- und Pfarrer-Hahn-Straße - 1. Änderung" - Aufstellungsbeschluss

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Abgrenzungsplan vom 26.06.2017

### Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich der Friedhof-, Aldinger- und Pfarrer-Hahn-Straße - 1. Änderung", 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 des Fachbereichs Planen und Bauen (Abteilung Stadtplanung) vom 26.06.2017.

### 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:**

Die Stadt Kornwestheim verfolgt seit vielen Jahren das Ziel der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die Entwicklung von unbebauten Grundstücken / Baulücken spielt dabei eine wesentliche Rolle. Das derzeit unbebaute Flst. 224/2 in der Pf.-Hahn-Straße wurde bereits vor einigen Jahren i.Z. mit der Ausarbeitung des Baulückenkatasters erfasst. Aus stadtplanerischer Sicht ist das Grundstück aufgrund seiner Lage und des Zuschnitts sehr gut baulich verwertbar. Allerdings können auf Grundlage des maßgebenden Bebauungsplans "Im Bereich der Friedhof-, Aldinger- und Pfarrer-Hahn-Straße", rechtskräftig seit dem 05.05.1973, Wohnbauvorhaben nicht genehmigt werden, da im Bereich der geplanten Erweiterung derzeit noch Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt sind.

Die bereits in der Vergangenheit geäußerten Entwicklungsabsichten der Eigentümer haben sich mittlerweile konkretisiert, sodass nunmehr über die Änderung des Bebauungsplans die entsprechenden Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnbauvorhabens geschaffen werden können. Wesentliche Voraussetzung hierfür ist, dass die der Verwaltung entstehenden Kosten für die Änderung des Planungsrechts von den Eigentümern getragen werden. Der hierfür erforderliche städtebauliche Vertrag wurde mittlerweile von den Eigentümer gegengezeichnet, sodass das planungsrechtliche Verfahren entsprechend eingeleitet werden kann.

Die genaue Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche bauliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs baurechtlichen Bestandsschutz genießen.

## **Lage und Größe des Plangebiets:**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha und befindet sich im Bereich zwischen der Friedhof-, Aldinger- und Pfarrer-Hahn-Straße. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 221/1, 221/2, 224/1, 224/2 und 227 (siehe Abgrenzungsplan).

## **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

Der im Abgrenzungsplan dargestellte Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

## **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 bzw. für die Nachverdichtung handelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll bereits bestehendes Bauplanungsrecht an geplante bauliche Entwicklungen angepasst werden. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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).

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. § 10 Abs. 4 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.