

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 07.02.2017

### Betreff:

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

### Anlage(n):

Mitzeichnung  
Abgrenzungsplan

### Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße", 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 30.01.2017.

### Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	07.02.2017	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.02.2017	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### Erfordernis der Planaufstellung

Die Bezirksbaugenossenschaft Altwürttemberg e.G. beabsichtigt, auf ihren ca. 1.200 m<sup>2</sup> großen Grundstücken im Bereich zwischen der Holzgrund- und Jahnstraße kurzfristig eine Neubebauung zu realisieren.

Für das o.g. Gebiet hat das Architekturbüro Pieper, Kornwestheim, ein mit der Stadtverwaltung abgestimmtes städtebauliches Konzept entwickelt. Dieses geht vom Abbruch der auf den Grundstücken 4933/1, 4932/2 und 4932/3 vorhandenen Gebäudesubstanz aus. Geplant ist die Errichtung von 3 freistehenden Baukörpern mit Flachdach und insgesamt 25 Wohneinheiten. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll in einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen erfolgen, die von der Holzgrundstraße aus angefahren wird.

Mit dem Ziel, das Bauvorhaben zeitnah beginnen zu können, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zunächst die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplans (Baulinienplans) Nr. 09-219 „Bolzstraße, Jahnstraße und Holzgrundstraße - auf der Westseite von Schubartstraße bis Verwaltungsgebäude“, rechtskräftig seit dem 19.12.1953, kann das geplante Bauvorhaben nicht genehmigt 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, inkl. angrenzender Verkehrsflächen, umfasst eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> und wird im Norden von der Jahnstraße und Bestandsgebäuden, im Osten und Westen ebenfalls von Bestandsgebäuden sowie im Süden von der Holzgrundstraße begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 4932/1, 4932/2, 4932/3, 4933/1, 4934/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Flst.-Nrn. 4963 und 4981 (siehe Abgrenzungsplan).

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:**

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

### **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 (hier: Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung einer Fläche). 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.