

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 16.10.2018

### Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Neckarstraße Ecke Remsstraße" - Entwurfsbeschluss

### Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlagen: Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 08.10.2018), artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 29.09.2017 (Planbar Gühler, Ludwigsburg)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Neckarstraße Ecke Remsstraße" in der Fassung vom 08.10.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Neckarstraße Ecke Remsstraße" in der Fassung vom 08.10.2018 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	16.10.2018	

### Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

## **Sachdarstellung und Begründung:**

Der Gemeinderat hat am 16.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Neckarstraße Ecke Remsstraße" aufzustellen.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

Da der maßgebende Bebauungsplan „Nr. 14-391 (Gewerbegebiet ob dem Klingelbrunnen)“, rechtskräftig seit dem 22.03.1980, für den Bereich der geplanten Bebauung derzeit noch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt, kann das Bauvorhaben auf dieser Grundlage nicht genehmigt werden.

Geplant ist, die ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen städtischen Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2655 und 6858 sowie eine Teilfläche des städtischen Grundstücks mit der Flst.-Nr. 2616 an eine Baugemeinschaft zu vergeben.

## **Städtebauliche Konzeption:**

Über verschiedene Konzeptstudien hat das Büro LEHEN drei, Stuttgart, gezeigt, dass die geplante Bebauung der o.g. Grundstücke städtebaulich am besten mit der Erstellung von zwei Flachdachbaukörpern und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage zu verwirklichen ist. Die Baukörper sollen drei Vollgeschosse sowie ein viertes Staffelgeschoss, das kein baurechtliches Vollgeschoss ist, vorweisen. Dadurch können ca. 22 Wohneinheiten entstehen.

Diese Bebauung stellt eine vertragliche Erweiterung der bestehenden Strukturen an dieser Stelle des Stadtgebiets dar.

Die Tiefgarage ist zur gemeinschaftlichen Benutzung vorgesehen, die Einfahrt ist zwischen beiden Gebäuden geplant und wird direkt von der Neckarstraße erschlossen.

Die Planung sieht pro Wohnung einen Stellplatz vor, für Wohnungen größer als 80m<sup>2</sup> wird der Nachweis von 1,5 Stellplätzen erforderlich. Alle baurechtlich erforderlichen Stellplätze können in der Tiefgarage nachgewiesen werden, sodass die oberirdische Parkierung ein zusätzliches Angebot z.B. für Besucher der Hausgemeinschaft darstellt.

## **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 eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich geschaffen 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). 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 ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:**

### Art der baulichen Nutzung

Die vorrangige Nutzung im Plangebiet soll „Wohnen“ sein, dementsprechend erfolgt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Aufgrund des Charakters des Umfelds (überwiegend Wohnbebauung, Kindertagesstätte, nichtstörendes Gewerbe), aber auch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der beengten Parkierungssituation werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke sind ebenfalls nicht zulässig. Die Nahversorgung des Plangebiets ist durch das fußläufig erreichbare Nahversorgungszentrum „Kimry-Platz“ sichergestellt. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke können an anderen Stellen im Stadtgebiet angesiedelt werden (z.B. Kulturkarree, Sportzentrum Süd etc.). Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Diese Nutzungsarten sind flächen- und verkehrsintensiv und stehen dem primären planerischen Ziel, hier attraktiven Wohnraum zu schaffen, entgegen. Darüber hinaus können solche Nutzungen nur schwer in das überwiegend wohnbauliche Umfeld integriert werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Konzeption des Büros LEHEN drei, Stuttgart drei festgesetzt. Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ) und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN). Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen befinden sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA). Die geplante Tiefgarage muss nicht auf die GRZ angerechnet werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung wünschenswert. Durch die Begrünung der Tiefgarage ergeben sich positive Aspekte für das Kleinklima und das Wohnumfeld. Diese positiven Aspekte würden bei einer oberirdischen Anlage nicht erreicht werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) schafft darüber hinaus einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

### Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze, Bauweise, Leitungsrecht

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze sowie die nicht weiter differenzierte offene Bauweise leiten sich ebenfalls aus der städtebaulichen Konzeption ab. Im südwestlichen Plangebiet wird ein Leitungsrecht (LR) zugunsten der Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim festgesetzt. Vor dem Hintergrund der vom AUT am 08.05.2018 beschlossenen Umbaumaßnahme bzw. Verkleinerung des Einmündungstrichters der Remsstraße (siehe Vorlage Nr. 109/2018), soll dieser derzeit noch als Gehweg genutzte Bereich, zukünftig dem geplanten Wohngebiet zugeschlagen werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 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 im Plangebiet zulässige Dachform der Hauptbaukörper beschränkt sich auf Flachdächer. Die zulässige Dachform entspricht den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik können unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden.

Weiter werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Garten- und Gerätehütten, zu Einfriedungen, zu Abfallbehältern, zu Abstellplätzen für Fahrräder und zu Werbeanlagen getroffen. Diese beachten insbesondere die Aspekte einer positiven Einbindung der Anlagen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken bzw. in der geplanten Tiefgarage. Insgesamt gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Wohnungen bis 80 qm 1 St. / WE

Wohnungen über 80 qm 1,5 St. / WE

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 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.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand kann aufgrund der geplanten Ausdehnung der Tiefgarage nicht erhalten werden, bei der Baumaßnahme soll jedoch auf eine ansprechende Gestaltung der Freibereiche besonderen Wert gelegt werden.

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

- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- extensive Begrünung der Dächer
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen sowie Fuß- und Zuwegen

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel) durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Einhaltung von Schonzeiten, im Bebauungsplan festgesetzt worden (siehe hierzu auch die „Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse“ vom 29.09.2017, Büro Planbar Güthler, Ludwigsburg).

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 08.10.2018 zu fassen.