

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 10.07.2018

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Rosensteinstraße und Beate-Paulus-Straße" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlagen: Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 02.07.2018), artenschutzrechtliche Potenzialanalyse vom 15.06.2018 (Planbar Gütler, Ludwigsburg)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Rosensteinstraße und Beate-Paulus-Straße" in der Fassung vom 02.07.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich zwischen der Rosensteinstraße und Beate-Paulus-Straße" in der Fassung vom 02.07.2018 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	10.07.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Im Zusammenhang mit der Diskussion über den weiteren Umgang mit kirchlichen Liegenschaften in Kornwestheim („Häuserkonzeption“) hat der evangelische Kirchengemeinderat in seiner Sitzung am 17.09.2013 einen Grundsatzbeschluss zur Veräußerung des Paulusgemeindehauses (Gebäude 18) samt Pfarrhaus (Gebäude 21) und benachbartem Wohnhaus (Gebäude 23) im Bereich Rosensteinstraße / Ecke Teckstraße gefasst.

Nicht Gegenstand dieses Beschlusses sind die Gebäude 3 und 7 an der Beate-Paulus-Straße im südlichen Grundstücksbereich.

Geplant ist, den o.g. nördlichen Grundstücksteil ab dem Jahr 2019 einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Auf Grundlage des vom Gemeinderat in der Sitzung des AUT am 17.01.2017 (siehe Vorlage Nr. 3/2017) beschlossenen Bebauungskonzeptes wurde das Grundstück nachfolgend von der Kirchengemeinde ausgeschrieben und dem Gemeinderat in der Sitzung vom 17.10.2017 (siehe Vorlage Nr. 264/2017) über das Ergebnis der Grundstücksausschreibung berichtet. Den Zuschlag für das Grundstück hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau erhalten. In der Fortfolge wurde der städtebauliche Entwurf vom beauftragten Planungsbüro Loweg Architekten, Stuttgart weiter ausgearbeitet.

Da der maßgebende Bebauungsplan „zwischen Teck-, Rosenstein-, Neuffen- und Beate-Paulus-Straße“, rechtskräftig seit dem 11.11.1966, als zulässige Art der baulichen Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche festsetzt, kann das geplante Bauvorhaben auf dieser Basis nicht 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 Rosensteinstraße und Beate-Paulus-Straße" aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 32/2017). Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung des ehemaligen Kirchengrundstücks geschaffen 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 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 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 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. Im Erdgeschossbereich des geplanten westlichen Gebäudes soll eine Tagespflegeeinrichtung untergebracht werden. Aus diesem Grund werden Anlagen für soziale Zwecke im Bebauungsplan zugelassen. Aufgrund des Charakters des Umfeldes, das hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt ist, aber auch aufgrund der beengten Parkierungssituation werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die Nahversorgung des Plangebiets ist durch den fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarkt im Bereich Stuttgarter Straße Ecke Rosensteinstraße sichergestellt. Schank- und Speisewirtschaften sind im Umfeld des Plangebiets in ausreichender Zahl vorhanden. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke können an anderen Stellen im Stadtgebiet angesiedelt werden (Kulturcarré, Sportzentrum Süd etc.). Auch für nicht störende Handwerksbetriebe gibt es in anderen Bereichen des Stadtgebiets ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Diese Nutzungsarten sind flächen- und verkehrsentensiv und stehen dem primären planerischen Ziel, hier zentrumsnah attraktiven und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, entgegen. Darüber hinaus können solche Nutzungen nur schwer in das wohnbauliche Umfeld integriert werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der städtebaulichen Konzeption des Büro Loweg Architekten, Stuttgart festgesetzt. Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse 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 Fläche der geplanten Tiefgarage muss nicht auf die Grundfläche angerechnet werden. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) und einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse schafft darüber hinaus einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen, Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die Flächen für Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen und die nicht weiter differenzierte offene Bauweise leiten sich ebenfalls aus der städtebaulichen Konzeption ab.

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 und entspricht den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption.

Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik können unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden. 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. 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
- dauerhafte Erhaltung bestimmter, schützenswerter Bäume innerhalb des Plangebiets
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei PKW-Stellplätzen sowie Fuß- und Zuwegen

Artenschutz:

Die Realisierung des Bebauungsplans kann mit einer Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen Fledermäuse und Vögel verbunden sein.

Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabenbereich ausgeschlossen werden.

Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen, wie die Einhaltung von Schonzeiten und das Installieren von Nisthilfen, im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 02.07.2018 zu fassen.