

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 04.04.2017

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 27.03.2017), Lärmgutachten, Übersichtsbegehung Artenschutz

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" in der Fassung vom 27.03.2017 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" in der Fassung vom 27.03.2017 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	04.04.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Kornwestheim beabsichtigt, auf den Grundstücken Bahnhofstraße 25 (Flurstück 3875/2) und Friedrichstraße 6 (Flurstück 3889/5) eine Neubebauung zu realisieren. Bedingt durch den baulichen Zustand der Bestandsgebäude und den nicht mehr zeitgemäßen Zugang zur Ladeneinheit Bahnhofstraße 25 über eine Treppe, sollen diese abgebrochen und die frei werdenden Grundstücksflächen einer Neubebauung zugeführt werden. Die geplante Baumaßnahme soll durch die Städtische Wohnbau Kornwestheim GmbH umgesetzt werden.

Die zwischenzeitlich durchgeführte Mehrfachbeauftragung hatte zum Ziel, eine optimale Konzeption zur Neubebauung der o.g. Grundstücke zu finden. Die zukünftigen Gebäude sollen sich vermittelnd in die umgebende heterogene Bebauungsstruktur einfügen, einen neuen städtebaulichen Akzent setzen und darüber hinaus – zusätzlich zu attraktiven, barrierefrei zugänglichen Ladenflächen im Bereich der Bahnhofstraße – attraktiven Wohnraum in zentraler Innenstadtlage generieren.

Der Siegerentwurf des Architekturbüros Steinhoff & Hähnel, Stuttgart sieht für das o.g. Gebiet eine gemischt genutzte Bebauung mit zwei mehrgeschossigen Baukörpern samt Tiefgarage, 15 Wohneinheiten und einer Ladeneinheit vor.

Mit dem Ziel, das Bauvorhaben zeitnah beginnen zu können, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans zunächst die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 08.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße" aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 304/2016).

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. um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ 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 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). 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als zulässige Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die bestehende Bebauung und Nutzung ein Besonderes Wohngebiet (**WB**) und ein Kerngebiet (**MK**) festgesetzt. Die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen sollen die innerstädtische Funktion des Plangebiets unterstreichen und ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe ermöglichen.

Gemäß der Zielsetzung des Kornwestheimer Vergnügungsstättenkonzepts sind Spielhallen und Wettbüros mit Verweilcharakter im MK nur ab dem 1. Obergeschoss oder in den Untergeschossen zulässig. Alle sonstigen Arten von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken) sind im MK nicht zulässig. Im WB sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Im WB und MK werden Tankstellen aller Art ausgeschlossen. Diese können im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung zu Nutzungskonflikten führen und nur schwer in das städtebauliche Umfeld integriert werden.

Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung („Fremdwerbeanlage“) darstellen, werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sowohl im MK als auch im WB ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung und der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Die mögliche Kubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalnull (NN). Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen im MK und WB orientieren sich an den – gem. der Baunutzungsverordnung – maximal zulässigen Werten. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (IV entlang der Bahnhofstraße und III entlang der Friedrichstraße) schafft zudem einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) werden in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption festgesetzt. Darüber hinaus soll die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofstraße durch die Festsetzung einer Baulinie aufgenommen werden bzw. besondere Berücksichtigung finden.

Bauweise

Die im Plangebiet festgesetzte offene und geschlossene Bauweise orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und am städtebaulichen Umfeld. So müssen z.B. Gebäude entlang der Bahnhofstraße ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (geschlossene Bauweise).

Vorschriften zum Umweltschutz

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Durch die Bebauungsplanaufstellung 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 Arten- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden u.a. die folgenden Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Garten- und Freiflächen auf der Tiefgarage sind als Grünflächen anzulegen,
- extensive Begrünung von Flachdächern,
- eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten),
- jeder Bauherr ist dazu verpflichtet, vor jeder Abbruch- oder Dachausbaumaßnahme die entsprechenden Dächer durch einen qualifizierten Gutachter auf das Vorkommen der Tiergruppe Vögel und Fledermäuse untersuchen zu lassen und im Bedarfsfall das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Örtliche Bauvorschriften

Die im Plangebiet zulässige Dachform der Hauptbaukörper beschränkt sich auf Satteldächer. Die Dachform und auch Dachneigung entspricht den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik können unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden. Weiter werden u.a. örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Garten- und Gerätehütten sowie von Einfriedungen getroffen. Diese berücksichtigen insbesondere die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.

Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs ist den Anforderungen an den baulichen Schallschutz der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Rechnung zu tragen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile (z.B. Fenster) sind entsprechend den Lärmeinwirkungen und der Nutzung der Räume im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen und nachzuweisen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.03.2017 zu fassen.