

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 20.06.2017

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Wilkin – im Bereich nördlich der Humboldtstraße und östlich der Bundesstraße 27" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 12.06.2017), Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom Mai 2017 (Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen).

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Wilkin - im Bereich nördlich der Humboldtstraße und östlich der Bundesstraße 27" in der Fassung vom 12.06.2017 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Wilkin - im Bereich nördlich der Humboldtstraße und östlich der Bundesstraße 27" in der Fassung vom 12.06.2017 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	20.06.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat am 08.12.2016 in seiner öffentlichen Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Wilkin – im Bereich nördlich der Humboldtstraße und östlich der Bundesstraße 27" aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 303/2016).

Die derzeit noch unbebauten Flächen zwischen der Bundesstraße 27 und der Humboldtstraße im Bereich des Gewerbegebiets Wilkin sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der für dieses Gebiet maßgebende Bebauungsplan „Gewerbegebiet auf dem Wilkin-Areal - 1. Realisierungsabschnitt“, rechtskräftig seit dem 02.06.2001, setzt u.a. öffentliche Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest, die im Zusammenhang mit aktuellen Planungsüberlegungen angepasst werden müssen.

Mit dem Ziel etwaige 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.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen und der Jugendfarm, im Osten von der Straße „Im Moldengraben“, dem Gewerbegebiet „Wilkin-Areal“ und der Leibnizstraße, im Süden von Einzelhandelsbetrieben und der Leibnizstraße sowie im Westen von der Bundesstraße 27 begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Grundstücke mit der Flst.-Nrn. 567, 598, 601, 606, 608, 1950/1 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 567/1 und 1950.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Zulässig sind - wie im gesamten Wilkin-Areal - nur Betriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind aufgrund der Lage und der städtebaulichen Zielsetzung lärmintensivere, eher großflächigere Nutzungen bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ wie Speditions- und Speditionslagerbetriebe, Freilagerflächen über 200 m², Abwrackbetriebe, Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe gemäß der Zielsetzung des Kornwestheimer Einzelhandelskonzepts im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Auch Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden - und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung („Fremdwerbeanlage“) im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen - sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Anlagen mit dem festgesetzten „eingeschränkten“ Gewerbegebiet ggf. vereinbar sein können.

Vergnügungsstätten werden gemäß der Zielsetzung des Kornwestheimer Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen.

Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. aufgrund der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Störfaktoren (u.a. Straßenverkehrslärm der Bundesstraße 27) ebenfalls nicht zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke liegt darin begründet, dass diese nicht in Gewerbegebieten sondern primär an anderen Standorten im Stadtgebiet errichtet und betrieben werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenflächenzahl (GFZ) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalnull festgesetzt. Damit eine maximale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden kann, werden die GRZ und GFZ unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption, der erforderlichen Nebenflächen (z.B. Hofbereiche, Stellplätze etc.) und auch der vorliegenden Grundstücksproportionen gemäß der zulässigen Höchstgrenzen der BauNVO mit 0,8 (GRZ) und 2,4 (GFZ) festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption - aber auch für eine flexible Nutzung durch die Gewerbetreibenden - größtmöglich festgesetzt. Im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung gilt im GEe eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Gebäudelänge.

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 Orts- und Landschaftsbild bei.

Als Dachformen sind im GEe Flachdächer (FD), Sheddächer (SHD) und Pultdächer (PD) mit einer maximalen Dachneigung von 25° zulässig.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gem. § 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.

Zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Minderung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung werden jedoch folgende Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen
- extensive Dachbegrünung

Lärmschutz

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Mai 2017 bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs (Bundesstraße 27) Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passive Lärmschutzmaßnahmen) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau. Aufgrund dessen sind - wie im Gutachten auf Seite 15 beschrieben - Festsetzungen bzw.

Immissionsschutzmaßnahmen zur Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen worden.

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.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.06.2017 zu fassen.