

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
 Am: 11.02.2020

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlagen: Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 03.02.2020, Schema Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis vom 22.01.2020 (Rauschmaier Ingenieure, Bietigheim-Bissingen).

Die übrigen zum Bebauungsplan dazugehörigen Gutachten wurden den Fraktionen bereits zum geplanten Entwurfsbeschluss am 03.12.2019 ausgehändigt und haben sich seitdem nicht mehr geändert. Die Unterlagen können im e-komm Sitzungsdienst eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund" in der Fassung vom 03.02.2020 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund" in der Fassung vom 03.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die betroffenen 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 | 11.02.2020 | |

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Die Stadt Kornwestheim verfolgt seit vielen Jahren das Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen.

Auch der ca. 0,9 ha große Bereich zwischen der Lammstraße, Mühlhäuser Straße und der Straße „Im Wiesengrund“ eignet sich aus Sicht der Stadt Kornwestheim grundsätzlich für eine städtebauliche Nachverdichtung. Um hierfür die platzräumlichen Voraussetzungen zu schaffen, sollen das ehemalige Möbelhaus „Sprecher“ in der Mühlhäuser Straße 14 und das ehemals denkmalgeschützte Wirtschaftsgebäude „Mühlhäuser Straße 30“ abgebrochen werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 14.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Im Bereich südlich der Mühlhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund" aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 326/2017).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden.

Städtebauliche Konzeption:

Ein erster städtebaulicher Entwurf (Architekturbüro Steinhoff / Haehnel Architekten, Stuttgart) wurde der Öffentlichkeit im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung am 26.06.2018 im Rathaus der Stadt Kornwestheim vorgestellt.

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung fanden zahlreiche weitere Gespräche und gemeinderätliche Diskussionen statt, um Möglichkeiten eines Interessenausgleichs zu finden.

Ergebnis dieser Gespräche ist die mit der Verwaltung abgestimmte städtebauliche Konzeption vom Januar 2020.

Dieses Konzept stellt einen gelungenen Kompromiss zwischen Nachverdichtung im Innenbereich und Berücksichtigung der überwiegend freistehenden Einfamilienhäuser und somit aufgelockerten Bebauung im südlich angrenzenden Bereich dar. Das überarbeitete Konzept verzichtet im Vergleich zum Ursprungskonzept u.a. auf einen Baukörper im Zentrum des Plangebiets.

Hier kann nunmehr eine vergrößerte Spiel- und Aufenthaltsfläche angeboten werden, welche auch die mit der geplanten Bachoffenlegung im südlichen Plangebiet angestrebte Aufwertung des Freiraums sinnvoll ergänzt. Darüber hinaus kann diese Freifläche zukünftig auch im Sinne der Retention bzw. Rückhaltung von Oberflächenwasser genutzt werden.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Die erforderlichen Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. der Nachverdichtung handelt. Darüber hinaus wird innerhalb des Geltungsbereichs 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 kann abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet entsprechend der umgebenden Bebauung (und Nutzungen) vorwiegend gewohnt werden soll erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Neben der Hauptnutzung Wohnen sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind durch ihre oftmals flächenintensiven und störenden Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu vereinbaren.

Darüber hinaus soll das knappe Entwicklungspotential für Wohngebietsflächen im Kornwestheimer Innenbereich nicht durch solche Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Einschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Interessen an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch innerstädtische Verdichtung vor Inanspruchnahme des schutzwürdigen Außenbereichs festgesetzt.

Die mögliche Gebäudekubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und einer maximalen Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN). Die festgesetzte GRZ befindet sich im Rahmen der im § 17 der BauNVO definierten Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen), kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die innerhalb des Plangebiets baurechtlich notwendigen Stellplätze auch unterirdisch untergebracht werden können.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) und einer Zahl der zulässigen Vollgeschosse schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und die nicht weiter differenzierte offene Bauweise leiten sich aus der der städtebaulichen Konzeption ab und orientieren sich an der an das Plangebiet angrenzenden Bestandsbebauung.

Des Weiteren soll durch die festgesetzten Baugrenzen, in Verbindung mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, ein nicht überbaubarer Frei- und Erholungsbereich in der Quartiersmitte (zwischen der Mühlhäuser Straße und der Straße „Im Wiesengrund“) geschaffen werden.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet soll aus klimatologischen Gründen und zur Verbesserung der Lebensqualität die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen gefördert werden.

Durch diese Maßnahme werden sowohl die zukünftigen Bewohner als auch die umliegenden Anwohner vor zusätzlichem Lärm geschützt. Des Weiteren würde ein erforderlicher oberirdischer Nachweis der Stellplätze zu einem weitgehenden Verlust der privaten Freiflächen führen.

Vor diesem Hintergrund sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) oberirdische Stellplätze und Garagen - ausgenommen der hierfür gesondert festgesetzten Bereiche (St, Ga) - unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

Die Flächen für Tiefgaragen werden im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die Größe und Lage der Tiefgaragen erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Tiefgaragen sind im WA deshalb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Verkehrsflächen

Im östlichen Plangebiet wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dieser Bereich soll zukünftig neu gestaltet werden - auch um öffentliche Parkplätze zur Verfügung stellen zu können.

Geh- und Fahrrechte

Um der Allgemeinheit eine fußläufige Verbindung zwischen der Mühlhäuser Straße und der im südlichen Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünfläche ermöglichen zu können, wird im westlichen Plangebiet eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Des Weiteren wird zugunsten der Stadt Kornwestheim und der Stadtwerke Ludwigsburg Kornwestheim ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, so dass die öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet angefahren und gepflegt werden kann.

Eine zivilrechtliche Umsetzung wird gesondert erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften:

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), die gem. § 74 Abs. 7 LBO 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 getroffenen örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an der Bestandsbebauung im Umfeld des Plangebiets, an der vom Gemeinderat 1995 beschlossenen Gestaltungssatzung „Alter Ortskern“ und an der städtebaulichen Konzeption der Steinhoff/Haehnel Architekten, Stuttgart.

Im nördlichen Plangebiet sind entlang der Mühlhäuser Straße nur Gebäude mit Satteldächern zulässig. Diese Dachform ist typisch für den „Alten Ortskern“ und ortsbildprägend. Die zulässige Dachneigung leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und wurde im Vergleich zur Gestaltungssatzung geringfügig erweitert (von vormals 48° bis 60° auf nunmehr 45° bis 60°).

In den übrigen Bereichen sind zur Verbesserung des Kleinklimas nur Gebäude mit Flachdächern zulässig. Diese sind zu begrünen.
Darüber hinaus werden zur Wahrung des Ortsbildes Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachfenstern getroffen. Die getroffenen Vorschriften zur Oberflächengestaltung von Tiefgaragen, zu Einfriedungen, sowie zu Werbeanlagen beachten insbesondere die Aspekte einer positiven Einbindung der Anlagen in das Ortsbild - unter Berücksichtigung gestalterischer und nachbarschaftlicher Belange.

Die private Parkierung soll in einer Tiefgarage erfolgen.

Insgesamt gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Wohnungen bis 80 m²: 1 Stellplatz / Wohneinheit

Wohnungen über 80 m²: 1,5 Stellplätze / Wohneinheit

Bei „Komma Fünf“ wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Diese gegenüber den landesrechtlichen Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung leitet sich aus der 1997 vom Gemeinderat beschlossenen Stellplatzsatzung ab und ist durch den hohen Motorisierungsgrad begründet. Die weiter 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 mindestens zwei Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden. Darüber hinaus dient der öffentliche Raum nicht als Ersatz für private Stellplätze, erfüllt teilweise eine wichtige Funktion als Aufenthaltsfläche und trägt somit wesentlich zur Wohnumfeldqualität bei.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB werden gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert.

Das Plangebiet weist zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bestand eine versiegelte Fläche (Gebäude + Hof- und Stellplatzflächen) von ca. 2.800 m² auf.

Darüber hinaus ermöglicht der zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch gültige Bebauungsplan „Im Bereich der Lammstraße, Bach 1/7, Flurstück 176 und Im Wiesengrund“ am Rand des unbebauten südwestlichen Plangebiets einen Kindergarten mit ca. 385 m² Grundfläche. Diese Möglichkeit entfällt jedoch sobald der Bebauungsplan „Im Bereich südlich der Mülhäuser Straße und nördlich Im Wiesengrund“ in Kraft getreten ist.

Wird das im Bebauungsplan zulässige Maß der baulichen Nutzung zukünftig voll ausgeschöpft, können ca. 4.060 m² oberirdisch versiegelt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der (im Vergleich zur Bestandssituation) zukünftig zusätzlich möglichen überbaubaren Fläche (ca. 875 m²) somit 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 bzw. zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, zur Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses, zur Steigerung der Verdunstung und zur Durchgrünung des Baugebiets trifft der Bebauungsplan folgende Regelungen:

- Bepflanzung der nicht überbauten Baugebietsflächen (WA) mit Bäumen und Sträuchern
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind mindestens extensiv zu begrünen
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Zuwegen
- Ausschluss von Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebiet

Öffentliche Grünfläche

Die im südlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll zukünftig neben der Funktion als Erholungsraum für die Allgemeinheit auch Biotop- und Artenschutzfunktionen (differenzierte, naturnahe Begrünung, Schaffung von unterschiedlichen Habitaten etc.) erfüllen.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen für den in der künftigen Parkanlage vorhandenen Pflanzenbestand kann verzichtet werden, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Kornwestheim befindet.

Artenschutz

Gegenstand der artenschutzrechtlichen/faunistischen Untersuchungen und Potenzialanalysen war die Klärung der Frage, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans Verbotstatbestände (nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) erfüllt werden können.

Die Vorkommen vieler Artengruppen konnten aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ausgeschlossen werden. Die Bestände von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln hingegen mussten konkret untersucht werden. Insgesamt wurden im Plangebiet 8 Vogelarten vorgefunden, die mit 8 Brutpaaren vertreten waren. Da sich mehrere Nester im zentralen Plangebiet befanden, können durch eine Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden.

Zur Kompensation des Verlustes von Bruthöhlen müssen 6 Nistkästen in der Umgebung des Plangebiets positioniert werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherstellung dieser Maßnahme übernimmt die Stadt Kornwestheim das Aufhängen und die dauerhafte Pflege der 6 Nistkästen.

Darüber hinaus ist im Plangebiet zur Förderung der lokalen Gebäudebrüterpopulation pro Gebäude eine Nisthilfe anzubringen.

Fledermäuse und Reptilienarten wurden im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Weitere europarechtlich geschützte Artengruppen sind ebenfalls nicht betroffen.

Klimaschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurden die Auswirkungen auf das Lokalklima im Plangebiet und seiner näheren Umgebung bewertet. Die beabsichtigte Nutzung der bisher in großen Teilen ungenutzten Flächen geht mit einer Versiegelung und Bebauung einher, welche sich auf die lokalklimatischen Parameter wie Wärme- und Feuchtehaushalt sowie Durchlüftung auswirken können.

Durch die lokalklimatischen Untersuchungen vom 06.09.2018 und 14.11.2019 (Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen) erfolgte eine modellgestützte quantitative Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen einer Nutzung bzw. Bebauung des Plangebiets auf das Lokalklima.

Die von Seiten des Gutachters vorgebrachten Planungsempfehlungen zur Minimierung und bestmöglichen Vermeidung von Auswirkungen wurden teilweise als textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen - bzw. umfassen im wesentlichen Hinweise zur Optimierung der Situation im Plangebiet selbst:

- Verwendung möglichst heller Baustoffe bei Gebäuden und befestigten Straßen bzw. Wegen und Plätzen
- Vorzug von Rasengittersteinen nach Möglichkeit gegenüber Vollversiegelung
- möglichst Einplanung schnellwachsender, großkroniger Bäume zur Erhöhung der mikroklimatischen Vielfalt und der Aufenthaltsqualität im Bereich des Plangebietes
- Dachbegrünung zur Minderung der Erwärmung und zum Ausgleich der Versiegelung von kaltluftproduzierenden Wiesen- und Buschflächen und zum Regenrückhalt
- evtl. Modifizierung der Bebauungsstruktur mit Einrichtung durchgehender Gebäudefluchten zur Verbesserung der Durchlüftung
- stadtklimatologische Differenzierung des nach derzeitigem Stand der Planungen freibleibenden Grundstückes im Südwesten des Plangebietes (Flurstück 165/2) als parkähnliche Struktur mit Bäumen, Sträuchern und Wiesen sowie ggf. eines Wasserlaufes.

Für die Auswirkungen der Planungen insgesamt gilt, dass diese sich im Wesentlichen auf das Plangebiet selbst sowie marginal und unerheblich auf die unmittelbare Umgebung auswirken. Auswirkungen der Planung darüber hinaus - wie etwa auf die Gesamtstadt Kornwestheim - sind ausgeschlossen.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 03.02.2020 zu fassen.