

## Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik  
Am: 10.07.2018

### Betreff:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im Bereich Johannesstraße Ecke Stuttgarter Straße“ - Entwurfsbeschluss

### Anlage(n):

Mitzeichnung

Anlagen: Abgrenzungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf (Lagepläne, Ansichten, Schnitte etc.), Textteil Entwurf, Begründung Entwurf -> jeweils in der Fassung vom 28.05.2018

Gutachten zum Schallschutz gegen Außenlärm vom 13.02.2018 (Kuhn Decker GmbH & Co. KG Ingenieure und Architekten, Sindelfingen).

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Bereich Johannesstraße Ecke Stuttgarter Straße“ in der Fassung vom 28.05.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Bereich Johannesstraße Ecke Stuttgarter Straße“ in der Fassung vom 28.05.2018 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:**

### **Erfordernis der Planung:**

Die Kreissparkasse Ludwigsburg beabsichtigt auf ihrem Grundstück „Johannesstraße 1“ (Flurstück 3857) das vorhandene Gebäude abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Auf Grundlage des maßgebenden Kerngebiets-Bebauungsplans „Im Gebiet zwischen der Stuttgarter Straße (OW.12 und H. Str. 1/2), Johannesstraße (OW. 30/1), Mörikestraße (OW 75), dem OW. 92 und dem Flurstück Nr. 3856/3“, rechtskräftig seit dem 30.05.1970, kann der geplante Neubau nicht genehmigt werden.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 30.01.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Bereich Johannesstraße Ecke Stuttgarter Straße“ aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 3/2018).

Vergleichbar dem Vorgehen bei anderen Bauvorhaben (z.B. VEP Panalpina, VEP Offerdinger und Sailer, VEP Layher Stuttgarter Straße) bietet sich auch in diesem Fall die Ausarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an, da über diesen Bebauungsplantyp ein konkretes Einzelbauvorhaben planungsrechtlich gesichert werden kann bzw. soll. Entsprechende Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Vorlage eines mit der Verwaltung abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP).

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wesentlich ist der Abschluss eines Durchführungsvertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, in dem u.a. Vorgaben zur Kubatur und Gestaltung des Gebäudes, zu Fristen und zur Kostenübernahme geregelt werden sollen. Der von beiden Parteien unterschriebene Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen.

### **Planungsrechtliches Verfahren:**

Der vorhabenbezogene 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.

### **Städtebauliche Konzeption:**

Das geplante Neubauvorhaben ist im Wesentlichen 4-geschossig und entspricht damit der Geschossigkeit der umgebenden Bebauung „Woge und Welle“ sowie des Wüstenrot-Gebäudes auf dem ehemaligen Grundstück „Auto Müller“.

Zur Akzentuierung des Gebäudes ist im Eckbereich Stuttgarter Straße / Johannesstraße eine fünfte Geschossebene geplant.

Das Gebäude wird mit einem begrünten Flachdach ausgeführt und ist entlang der Stuttgarter Straße durch einzelne Erschließungskerne gegliedert.

Die oberen Geschosse ragen umlaufend über das eingezogene Erdgeschoss hinaus. Durch diesen Rücksprung wird v.a. auch im Eckbereich Johannesstraße / Stuttgarter Straße ein auch mit Blick auf die Anlage eines möglichen Kreisverkehrs angemessener und großzügiger öffentlicher Fußgängerbereich geschaffen. Die Fassade des Gebäudes wird als Bandfassade ausgebildet und ist mit horizontalen, farblich abgesetzten Fensterbändern versehen.

Wie im Bestand soll der Erdgeschossbereich auch zukünftig von der Sparkasse selbst gewerblich genutzt werden. In den darüber liegenden Geschossen sind 26 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Zuschnitts vorgesehen. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, die wie schon im Bestand von der Stuttgarter Straße aus angefahren wird.

Die geplante 4-Geschossigkeit mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 14,35 m entspricht den entlang der Stuttgarter Straße in weiten Teilen bereits vorhandenen Kubaturen. Mit der Überhöhung des Gebäudes bzw. geplanten 5-Geschossigkeit mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 17,10 m wird im Eckbereich Stuttgarter Straße / Johannesstraße ein aus städtebaulicher Sicht verträglicher Akzent gesetzt.

Mit der vorgesehenen Gliederung des ca. 50 m langen Gebäudes über die Erschließungskerne sowie der vorgeschlagenen Fassadengestaltung wird die Maßstäblichkeit der umgebenden Bauungsstrukturen aufgenommen und ein gutes Einfügen in die vorhandenen Strukturen gewährleistet.

Die Umsetzung des Bauvorhabens lässt eine sowohl aus stadtplanerischer als auch architektonischer Sicht deutliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs Stuttgarter Straße / Johannesstraße / Zeppelinstraße erwarten. Die mit den Vorhaben auf dem ehemaligen „Auto Müller“ Gelände und dem Gebäude „Woge und Welle“ begonnene Umgestaltung dieses städtebaulich wichtigen Bereichs wird mit dem Neubau der Kreissparkasse somit konsequent und wertig fortgesetzt.

### **Gestaltungsvorschriften / weitere Anforderungen:**

Die getroffenen gestalterischen Vorschriften 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. Diese sind zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik können unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden.

Die private Parkierung erfolgt 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. Folgende Vorgaben werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt:

- extensive Begrünung der Dachflächen
- 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 dem Landratsamt Ludwigsburg - Fachbereich Umwelt abzustimmen.

### Lärmschutz:

Zur Reduzierung der Lärmbelastung im geplanten Gebäude müssen organisatorische und passive Maßnahmen getroffen werden. Zu organisatorischen Maßnahmen zählt z.B. eine schalltechnisch optimierte Grundrissanordnung. Zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen zählt die angepasste Dimensionierung der Außenbauteile der Fassade.

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen muss nach DIN 4109 - 1:2016 erfolgen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile errechnet sich aus den am Gebäude anliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln in Abhängigkeit der Raumart (siehe hierzu auch das „Gutachten zum Schallschutz gegen Außenlärm“ vom 13.02.2018, Kuhn Decker GmbH & Co. KG Ingenieure und Architekten, Sindelfingen).

### **Empfehlung der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 28.05.2018 zu fassen.