

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 06.12.2016

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße“ - Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Abgrenzungsplan

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich Bahnhofstraße Ecke Friedrichstraße“, Gemarkung Kornwestheim, wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
2. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan (siehe Anlage) des Fachbereichs Planen und Bauen (Abteilung Stadtplanung) vom 28.11.2016.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	06.12.2016	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	08.12.2016	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Erfordernis der Planaufstellung

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 - attraktive Wohnungen und / oder Büroflächen 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 Grundlagen für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden. Auf Grundlage des Bebauungsplans „Güterbahnhofstraße/ Bahnhofstraße / Friedrichstraße / Karlstraße“, rechtskräftig seit dem 14.04.1994, kann das geplante Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

Die genaue Ausarbeitung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt bzw. im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Lage des Plangebiets:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1.300 m² und wird im Norden von der Bahnhofstraße, im Osten von der Friedrichstraße, im Süden von einem Wohngebäude und der Friedrichstraße sowie im Westen von einem Bestandsgebäude und Freiflächen begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3875/2 und 3889/5 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 678 und 3892 (siehe Abgrenzungsplan).

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der im Abgrenzungsplan dargestellte Geltungsbereich wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) als Wohnbaufläche (W) und als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickeln.

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 (hier: Wiedernutzbarmachung einer Fläche). 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 Aufstellungsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften zu fassen.