

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 10.04.2018

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Vor dem Wald" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung

Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf (jeweils in der Fassung vom 29.03.2018), Schalltechnische Untersuchung in der Fassung Februar 2017 (Ingenieurbüro ISIS, Riedlingen), Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in der Fassung März 2018 (werkgruppe gruen, Stuttgart), Übersichtsbegehung Artenschutz in der Fassung vom März 2017 (werkgruppe gruen, Stuttgart), Tabelle – Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Tabelle – Behandlung der Stellungnahmen TöBs.

Hinweis: Die umfangreichen Anlagen wurden bereits mit dem Vorlagenversand für die Sitzung des AUT am 10.04.18 verschickt. Es wird deshalb darauf verzichtet, diese noch einmal beizufügen. Die Anlagen können zudem weiterhin über die Sitzungsdokumente auf der Homepage der Stadt Kornwestheim eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Vor dem Wald" in der Fassung vom 29.03.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Vor dem Wald" in der Fassung vom 29.03.2018 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	10.04.2018	
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	19.06.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Im Bereich „Vor dem Wald“, östlich der Solitudeallee und südlich der Gemarkungsgrenze zur Stadt Ludwigsburg sind städtebauliche Möglichkeiten einer kleinräumigen Ergänzung und Abrundung der hier vorhandenen baulichen Strukturen gegeben.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 08.12.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vor dem Wald“ gefasst (siehe Vorlage Nr. 302/2016).

Die geplante zukünftige Wohnbebauung soll sich homogen in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen. Da sich die Arrondierungsfläche im faktischen Außenbereich gem. § 35 BauGB befindet, sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. §§ 2-4 und 10 BauGB aufgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach dem Aufstellungsbeschluss am 08.12.2016 fand in der Zeit vom 09.02.2017 bis 03.03.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Von Seiten der Öffentlichkeit sind **5** Stellungnahmen eingegangen (siehe hierzu die Abwägungsvorschläge der Verwaltung im Anhang).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.02.2017 frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind **11** Stellungnahmen eingegangen (siehe hierzu die Abwägungsvorschläge der Verwaltung im Anhang).

Weiteres Verfahren

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die betroffenen 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:

Die geplante Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung soll entsprechend der Umgebungsbebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach erfolgen. Das bestehende Wohnhaus „Vor dem Wald“ 20 wird in die Konzeption mit einbezogen und bildet den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung nach Osten. Die vorhandene Straße „Vor dem Wald“ wird auf eine Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m ausgebaut und dient der Erschließung der neuen Grundstücke. Der südliche Planbereich angrenzend an die landwirtschaftlichen Flächen soll durch die Festsetzung als „private Grünfläche“ dauerhaft als Freifläche erhalten bleiben.

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung im Plangebiet soll entsprechend der Umgebung „Wohnen“ sein. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Von den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke aufgrund der Lage am Rand der Markung sowie der beengten Parkierungs- und Erschließungssituation ausgeschlossen. Für diese Nutzungsarten gibt es an anderen Stellen im Stadtgebiet Ansiedlungsmöglichkeiten.

Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind zulässig, da diese in der Regel nicht so viel Kundenverkehr erzeugen wie die o.g. unzulässigen Nutzungen. Aufgrund des Charakters des Umfeldes, das hauptsächlich durch Wohnbebauung geprägt ist, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese sind flächen- und verkehrsintensiv und stehen dem städtebaulichen Ziel hier attraktiven Wohnraum zu schaffen entgegen.

Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert an der Umgebungsbebauung und am städtebaulichen Konzept. Um einen einheitlichen Charakter des Gebietes zu erhalten, wird die Kubatur der geplanten Gebäude durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe (OK) bestimmt.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll der Maßstab der benachbarten Bebauung aufgenommen werden, so dass ein harmonisches Einfügen zukünftiger Gebäude in den Bestand gewährleistet werden kann. Darüber hinaus leiten sich die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Im Plangebiet sind aufgrund der beengten Parkierungs- und Erschließungssituation nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die im Plangebiet festgesetzte offene Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und am städtebaulichen Umfeld.

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 und einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes insgesamt sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei. Aufgrund der beengten Parkierungssituation im öffentlichen Raum wurde eine Stellplatzverpflichtung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Plangebiet zulässige Dachform der Hauptbaukörper beschränkt sich auf Satteldächer. Die zulässige Dachform und auch Dachneigung entspricht den Vorgaben der städtebaulichen Konzeption und fügt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein.

Vorschriften zum Umweltschutz:

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden u.a. folgende Maßnahmen im Bebauungsplan geregelt:

- die auf den private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ vorhandenen heimische Gehölze sind dauerhaft zu erhalten
- Pflanzbindung für Einzelbäume und Sträucher
- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern
- extensive Begrünung von Flachdächern

- die nicht vorhabenbedingt in Anspruch genommenen Gehölzbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten
- private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Drainfugenpflaster, wassergebundener Decke, Rasenpflaster u. ä.) zu versehen
- bei der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen zulässig
- Anlage von Retentionszisternen

Zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) erfolgt:

- Entsiegelung im Stadtgarten
- Entsiegelung Schulhof Philip-Matthäus-Hahn-Schule
- Entsiegelung Parkplatz Ebertstraße
- Pflanzung einer Strauchhecke, Steingrube
- Anlage einer Baumgruppe Oßweiler Weg
- Pflanzung großkroniger Einzelbäume Steingrube

Lärmschutz:

Im Bebauungsplangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Das Plangebiet wird dem Lärmpegelbereich III (im Zeitbereich tags) - IV (im Zeitbereich nachts) zugeordnet. Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sind den Anforderungen an den passiven 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.

Entsprechend der VDI 2719 werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Räume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen.

Auf die Schalltechnische Untersuchung zum Baugebiet "Vor dem Wald" des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen in der Fassung Februar 2017 wird verwiesen.

Störfall-Szenario der Firmen Air Liquide Deutschland und Air Liquide Industriegase GmbH

Für den Betriebsbereich der Firmen Air Liquide Deutschland und Air Liquide Industriegase wurden in zwei Gutachten durch das beauftragte Büro INGUS, Ingenieurbüro für Umweltschutz und Sicherheit, Kämpfelbach die angemessenen Sicherheitsabstände gemäß BImSchG ermittelt. Die Ergebnisse zeigen für unterschiedliche Szenarien folgende angemessene Sicherheitsabstände:

- 741 m bei Chlor-Leckage (Druckgasfässer)
- 338 m bei Chlor-Leckage (Druckgasflasche)
- 116 m bei Leckage von Ammoniak
- 117 m bei Leckage von Sauerstoff

Das Bebauungsplangebiet "Vor dem Wald" liegt innerhalb des für das Chlorfass-Leckage-Szenario angemessenen Sicherheitsabstands. Zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Falle eines Störfalls sind die Gebäude im Bereich „Vor dem Wald“ mit folgenden baulichen Maßnahmen zu versehen:

- Zuluftanlagen für die Gebäude oder einzelne Räume müssen im Störfall abschaltbar sein, damit die Zufuhr von Frischluft unterbunden wird.
- Fenster mit Zwangslüftung müssen über ein Schließsystem verfügen, durch das die Zufuhr von Außenluft unterbunden wird.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.03.2018 zu fassen.