

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 06.02.2018

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Holzgrund - Teilbereich Südwest" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
Bebauungsplan Entwurf, Textteil Entwurf, Begründung Entwurf
(jeweils in der Fassung vom 29.01.2018)

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Holzgrund - Teilbereich Südwest" in der Fassung vom 29.01.2018 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen "Gewerbegebiet Holzgrund -Teilbereich Südwest" in der Fassung vom 29.01.2018 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	06.02.2018	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Zwei im südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes „Holzgrund“ ansässige Betriebe planen aufgrund eines zusätzlichen Platzbedarfs bauliche Veränderungen und Erweiterungen die der jeweiligen betrieblichen Standortsicherung dienen sollen. Durch die geplante Schaffung von 8 zusätzlichen privaten Stellplätzen im nördlichen Plangebiet kann darüber hinaus die angespannte Parkierungssituation im Gewerbegebiet „Holzgrund“ verbessert werden.

Auf Grundlage des maßgebenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Holzgrund - Änderung“, rechtskräftig seit dem 14.12.1996, können die geplanten Bauvorhaben nicht genehmigt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat am 08.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Holzgrund - Teilbereich Südwest" aufzustellen. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Baumaßnahmen geschaffen werden.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich in um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Nachverdichtung handelt, der eine Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll bereits bestehendes Bauplanungsrecht an geplante bauliche Entwicklungen angepasst werden. 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 1 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 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.

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind aufgrund der Lage des Plangebiets am Ortsrand und der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich lärmintensivere, eher großflächigere Nutzungen wie Speditions- und Speditionslagerbetriebe, Freilagerflächen über 200 m², Abwrackbetriebe, Schrottlager- und schrottverarbeitende Betriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Derartige Nutzungen können ggf. im Gewerbegebiet Nord angesiedelt werden.

Einzelhandelsbetriebe werden gemäß der Zielsetzung des Kornwestheimer Einzelhandelskonzepts ausgeschlossen.

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 sowohl aus gestalterischen als auch städtebaulichen Gründen nicht zulässig.

Vergnügungsstätten werden gemäß der Zielsetzung des Kornwestheimer Vergnügungsstättenkonzepts ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke liegt darin begründet, dass diese nicht in Gewerbegebieten sondern an anderen Standorten im Stadtgebiet errichtet und betrieben werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull festgesetzt.

Damit eine maximale Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden kann, wird die GRZ unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Bebauung, der erforderlichen Nebenflächen (z.B. Hofbereiche, Stellplätze etc.) und der vorliegenden Grundstücksproportionen gemäß der zulässigen Höchstgrenze der BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässigen Gebäudehöhen und überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich ebenfalls aus der im Plangebiet vorhandenen und geplanten Bebauung und den an das Plangebiet angrenzenden Bestandsgebäuden ab. Darüber hinaus schließen die Baugrenzen im östlichen Plangebiet an die Baugrenzen des benachbarten Bebauungsplans an. Die festgesetzte, gewerbegebietstypische abweichende Bauweise (im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Einschränkung der Gebäudelänge) orientiert sich am Gebäudebestand und wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Verkehrsflächen

Auf einer Teilfläche im nördlichen Plangebiet soll der bestehende Gehweg (entlang der Südseite der Friedenstraße) verlängert werden. Für diesen Bereich wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

Entsprechend der im Plangebiet vorhandenen Bebauung sind Flachdächer (FD) zulässig. Diese stellen ein wesentliches Gestaltungselement bzw. ein wichtiges Element der Höhenstaffelung am Ortsrand dar.

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 u.a. folgende Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des westlichen Plangebiets
- Eingrünung der Stellplatzflächen
- extensive Dachbegrünung

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 29.01.2018 zu fassen.