

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Bereich zwischen Bahnhof-, Bebel- und Salamanderstraße"

Begründung - Entwurf

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Der Gemeinderat der großen Kreisstadt Kornwestheim hat am 18.04.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Bereich zwischen Bahnhof-, Bebel- und Salamanderstraße“ aufzustellen. Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Beurteilungsgrundlage für den für 2014 geplanten Kirchenneubau der Neuapostolischen Kirche (NAK) in Kornwestheim. Auf dem von der NAK erworbenen Grundstück mit der Fl.-Nr. 4186/1 im Bereich nördlich der Salamanderstraße ist die Realisierung eines - an die heutigen Gemeindebedürfnisse der NAK angepassten - Neubaus geplant. Die Planungsüberlegungen der NAK wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung vom 19.03.2013 vorgestellt und positiv zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus erscheint die Einleitung des planungsrechtlichen Verfahrens an dieser Stelle aus Sicht der Verwaltung auch deshalb sinnvoll, da auf den derzeit unbebauten Grundstücksflächen in diesem Quartier zumindest mittelfristig weitere Neubauvorhaben zu erwarten sind. Mit der Durchführung des planungsrechtlichen Verfahrens sollen entsprechend die Grundlagen für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden.

Des Weiteren schließt der Bebauungsplan eine Lücke zwischen dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiet „Zwischen der Poststraße, Bahnhofstraße, Schubartstraße, Bolzstraße, Wilhelmstraße und Bebelstraße“ (Nr. 01-419) sowie dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiet „Salamander“.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Bestandschutz genießen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 4181/1, 4181/2, 4185, 4185/3, 4185/4, 4186, 4186/1, 4189, 4190, 4190/1, 4190/2 und 4191. Die Fläche ist insgesamt ca. 8.480 m² groß.

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2009 des Regionalverband Stuttgart ist der zu überplanende Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (überwiegend) und als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (VBG) ausgewiesen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim wird das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m² auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht um keinen besonders schützenswerten Bereich.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Für den überplanten Bereich werden ein Besonderes Wohngebiet (WB) und ein Kerngebiet (MK) gem. BauNVO (1990) festgesetzt. Die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung werden hierbei aus dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplangebiet „01-419“ abgeleitet und nach Süden fortgeführt. Des Weiteren soll das geplante Bauvorhaben der NAK auf einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ermöglicht werden.

Im besonderen Wohngebiet ist ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten festgesetzt. Die Nutzung „Tankstellen“ würde für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung zu einem Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Wohnumfeld begründet. Des Weiteren grenzt das „Kinderhaus Bebelstraße“ im Westen unmittelbar an das Plangebiet an.

Die im Kerngebiet zugelassenen Nutzungen sollen die innerstädtische Funktion des Gebietes unterstreichen und fördern. Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) soll ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarfsnutzungen (Kirche) gewährleistet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des angrenzenden und im Plangebiet vorhandenen Bestandes festgesetzt. Die Kubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Normalnull (NN). Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen orientieren sich an den – gem. Baunutzungsverordnung - maximal zulässigen Werten. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) des Hauptgebäudes über NN schafft zudem einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Kaufinteressenten, Anlieger, etc.) nachvollziehbar und

damit kontrollierbar. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet, da diese Kenngröße für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig ist.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) und der Bauweise - aber auch der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NN und der zulässigen Dachform - soll der Maßstab und die Höhenentwicklung der im Plangebiet bestehenden und der benachbarten Bebauung aufgenommen werden, so dass ein harmonisches Einfügen zukünftiger Gebäude in den Bestand gewährleistet werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen und Baulinien) werden, für eine flexible zukünftige Nutzung, größt möglichst ausgewiesen. Die Festsetzung einer Baulinie entlang des nördlichen und östlichen Plangebiets verfolgt das Ziel, die nördlich angrenzenden Quartiersstrukturen, in den zu überplanenden Bereich zu überführen und in Richtung Salamander-Areal zu einem städtebaulich sinnvollen Abschluss zu bringen. Darüber hinaus soll die vorhandene Straßenrandbebauung entlang der Bahnhofstraße und Stammheimer Straße durch die Festsetzung einer Baulinie im östlichen Plangebiet besondere Berücksichtigung finden.

Bauweise, Dachform und Dachneigung

Für die festgesetzte offene und geschlossene Bauweise werden keine weiteren Vorschriften getroffen. Bei der abweichenden Bauweise gilt, dass bei der Wahl eines Flachdaches im besonderen Wohngebiet das oberste Geschoss bei 50% der Fassadenabwicklung auf der Nordseite um mindestens 1,50 m zurückspringen muss, um ein homogenes Einfügen in den überwiegend von Walm- und Satteldächern geprägten Bestand zu gewährleisten. Das Spektrum für Dachformen- und Neigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen sowie die Vorgaben des vorhandenen und angrenzenden Bestands.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ebenfalls gesichert wird eine Fläche (Grundstück mit der Fl.-Nr. 4181/2), die für die Versorgungsträger benötigt wird, um zu ihrer Umspannstation auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 4181/1 zu gelangen.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bahnhofstraße (L 1143) gut an das überregionale Straßennetz (BAB 81 und B27) angebunden.

7. ÖPNV

Das Plangebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof dient als S-Bahnhaltestelle der Linien S4

und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Er liegt ca. 50 m vom Plangebiet entfernt und ist gut zu Fuß erreichbar.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

9. Vorschriften zum Umweltschutz

Grünordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind gesetzlich keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden folgende grünordnerische Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer

Klima

Im Klimaatlas des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Gewebe-Klimatop ausgewiesen. In diesem Klimatop liegt eine starke Veränderung aller Klimatelemente vor, der Wärmeinseleffekt ist ausgebildet und es liegt eine teilweise hohe Schadstoffbelastung der Luft vor.

Für die weitere Planung wird der Hinweis gegeben, dass das Planungsgebiet unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

11. Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

12. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen keine Erschließungskosten an.

13. Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

14. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan: ca. 8.480 m²

Besondere Wohngebietsfläche: ca. 3.297m²

Kerngebietsfläche: ca. 2.173 m²

Fläche für den Gemeinbedarf: 1.743 m²

Straßenverkehrsfläche: ca. 1238 m²

Versorgungsfläche: 29 m²

Kornwestheim, den

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin