

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
 Am: 05.04.2022

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Bolzstraße 130 (im Bereich des ehemaligen Ledigenwohnheims)" - Aufstellungsbeschluss

Anlage(n):

Mitzeichnung
 Anlage: Abgrenzungsplan vom 21.03.2022

Beschlussvorschlag:

1. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Bolzstraße 130 (im Bereich des ehemaligen Ledigenwohnheims)“, Gemarkung Kornwestheim, wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB eingeleitet.
2. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Maßgebend ist der Abgrenzungsplan (siehe Anlage) des Fachbereichs Planen und Bauen (Abteilung Stadtplanung) vom 21.03.2022

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	05.04.2022	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	28.04.2022	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Erfordernis der Planaufstellung

Ein privater Grundstückseigentümer im Bereich der südlichen Bolzstraße (→ siehe Abgrenzungsplan) plant eine Modernisierung und (eingeschossige) Aufstockung an seinem aus den 1950er Jahren stammenden Gebäude.

Die geplante - und der Verwaltung bereits vorliegende - Maßnahme entspricht grundsätzlich dem Ziel der „Innen- vor Außenentwicklung“, das die Stadt Kornwestheim seit vielen Jahren erfolgreich verfolgt. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im unbebauten Außenbereich soll die städtebauliche Entwicklung hierbei vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung) erfolgen.

Festzustellen ist, dass das Gebäude „Bolzstraße 130“ sowohl hinsichtlich seiner Kubatur und Lage als auch seines Wohnungsgefüges deutlich von der einheitlichen Bebauungsstruktur im näheren Umfeld abweicht. Des Weiteren erweist sich auch das deutliche Parkierungsdefizit auf dem Grundstück als städtebaulich problematisch.

Vor diesem Hintergrund sollen mit der Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche und funktionale Neuordnung des Grundstücks sowie für zusätzlichen Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Gleichzeitig sollen qualitätvolle Freiflächen auf dem Grundstück für die Bewohnerschaft gesichert und im weiteren Planungsprozess auch insbesondere die Kubatur und Lage einer Neubebauung bewertet werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Plangebiet vorhandene Gebäude baurechtlichen Bestandsschutz genießt.

Lage/Größe des Plangebiets:

Das Plangebiet (Grundstück mit der Flst.-Nr. 3755/5) umfasst eine Fläche von 2.494 m² und wird

- im Norden von Flächen des Rangierbahnhofs
- im Osten von der Bolzstraße
- im Süden von bestehenden Wohngebäuden entlang der südlichen Bolzstraße und
- im Westen ebenfalls von Flächen des Rangierbahnhofs begrenzt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der zu überplanende Bereich wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

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 (hier: B-Plan für die Nachverdichtung) handelt, der eine zulässige Grundfläche von unter 20.000 m² festsetzt.

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 kann abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. 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.