

Sitzungsvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Datum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	12.11.2024	

Betreff:

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nördlich Zügelstraße" - Entwurfsbeschluss

Anlage(n):

- Anlage 01_Bebauungsplan Entwurf vom 04.11.24
- Anlage 02_Textteil Entwurf vom 04.11.24
- Anlage 03_Begründung Entwurf vom 04.11.2024
- Anlage 04_Umweltbericht Entwurf vom 04.11.2024
- Anlage 05_Artenschutz_Habitatpotenzialanalyse vom April 2021
- Anlage 06_Artenschutz_Umweltbaubegleitungen 2023 und 2024
- Anlage 07_Hinweise zur klimaökologischen Optimierung vom Dezember 2022
- Anlage 08_Schalltechnische Stellungnahme vom Juni 2023
- Anlage 09_Verkehrsuntersuchung vom Juli 2024
- Anlage 10_Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom 23.06.2023
- Anlage 11_Baugrundgutachten vom 12.05.2023
- Anlage 12_Prospektionsbericht Archäologie vom 28.10.2023
- Anlage 13_Energiekonzept vom 14.04.2023
- Anlage 14_Städtebaulicher Entwurf vom 18.04.2023
- Anlage 15_Bodenschutzkonzept_Teil I Archäologische Flächengrabung

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Zügelstraße“ in der Fassung vom 04.11.2024 wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen: Entfällt

Deckungsvorschlag: Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.06.2023 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Zügelstraße“ aufzustellen (siehe Vorlage Nr. 2023/180). Durch diesen sollen, unter Berücksichtigung der energetischen, klimatischen und ökologischen Kriterien, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet geschaffen werden. Die städtebauliche Konzeption (siehe Anlage 14) des Architekturbüros Becker+ Haindl aus Stuttgart bildet die Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans.

Am 07.05.2024 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik (AUT) die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange behandelt (siehe Vorlage Nr. 2024/128). Einzelne Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen wurden, wo sinnvoll und erforderlich, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.11.2024 berücksichtigt.

Die Voraussetzungen für den Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans sind aus Sicht der Verwaltung nunmehr gegeben.

Planungsrechtliches Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren samt Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Zur Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand am 13.03.2024 im Rathaus-Foyer eine frühzeitige Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Darüber hinaus wurden alle wesentlichen, und zum damaligen Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehenden Unterlagen, vom 14.03.2024 bis 28.03.2024 im Internet veröffentlicht und im Bürgerbüro Bauen öffentlich ausgelegt. Hierbei war Gelegenheit zur Einsichtnahme in das Planungskonzept sowie zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach dem Entwurfsbeschluss wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Nach erfolgter Behandlung und Abwägung der im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen, kann der Bebauungsplan abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden.

Mit der sich daran anschließenden Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der „Kornwestheimer Zeitung“ und im Internet tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet überwiegend gewohnt werden soll, erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig. Diese Nutzungen sind auf Grund ihrer oftmals flächen- und/oder lärmintensiven Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur im Umfeld des Baugebiets nicht zu vereinbaren. Darüber hinaus soll das knappe Entwicklungspotential für Wohnbauflächen in Kornwestheim nicht durch solche Anlagen in Anspruch genommen werden können. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Beschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und werden unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung, der klimatologischen und ökologischen Kriterien sowie dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums getroffen.

Die zulässige Gebäudekubatur wird durch die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), den maximal zulässigen Gebäudehöhen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dadurch kann ein verbindlicher Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen geschaffen werden.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Tiefgaragen), kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die innerhalb des Baugebiets notwendigen privaten Stellplätze flächensparend unterirdisch nachgewiesen werden können. In Folge dessen kann eine hohe Aufenthaltsqualität der privaten oberirdischen Freiflächen gewährleistet werden. Die Planung berücksichtigt somit insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert und so festgesetzt, dass ein gewisser Spielraum für Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich ist.

In den mit "H" gekennzeichneten Bauflächen sind nur Baugruppen (z.B. Reihenhäuser) zulässig. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Grundlage für die Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen zu schaffen.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet müssen die notwendigen privaten Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Diese sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine genaue Flächenabgrenzung für Tiefgaragen wird im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, da deren Größe und Lage erfahrungsgemäß erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Lediglich am Übergang zum freien Landschaftsraum entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets ist eine Begrenzungslinie festgesetzt, über die unterirdische Bauteile nicht hinausgebaut werden dürfen. Hierdurch kann ein harmonischer Übergang zum freien Landschaftsraum sichergestellt werden.

4. Verkehrsflächen

Östliches Plangebiet:

Das Plangebiet wird über die bestehende Zügelstraße erschlossen. Zur Sicherstellung einer funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung des neuen Wohngebietes soll die Zügelstraße, einschließlich des Wendehammers und unter Beibehaltung des südlichen Gehwegs, neu ausgebaut werden.

Auf der nördlichen Straßenseite ist - analog zur Bestandssituation - eine Längsparkierung, jedoch zukünftig alternierend mit Bäumen und Straßenbegleitgrün, vorgesehen.

Die neu ausgebaute Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Westliches Plangebiet:

Die neu geplante Ringerschließung im westlichen Plangebiet soll an die Zügelstraße bzw. den bestehenden Wendehammer angeschlossen werden und wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Auf dieser Verkehrsfläche soll die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund stehen. Mit Ausnahme von Gelb- und Blaulichtfahrzeugen soll der Bereich künftig nicht befahren werden und ausschließlich Fußgängern und Radfahrern, aus dem neuen Wohngebiet, zur Verfügung stehen.

5. Vorschriften zum Umwelt- und Klimaschutz

Zur Durchgrünung des Baugebiets, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses sowie zur Steigerung der Verdunstung beinhaltet der Bebauungsplan u.a. folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Begrünung der nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen (durch Pflanzgebote)
- Schaffung öffentlicher Grünflächen
- Begrünung der Flachdächer (mindestens extensiv)
- Begrünung der Fassaden
- Zwischenspeicherung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Zuwegungen
- Ausschluss von Schotterflächen
- Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung zu versehen, zu begrünen und so zu erhalten

Zum optimalen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wurde vom Büro I-Motion, Ilsfeld ein Gesamtkonzept entwickelt (siehe Anlage 10). Über verschiedene Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen als auch auf den privaten Grundstücken soll sichergestellt werden, dass im Normalfall anfallendes Oberflächenwasser im Gebiet selbst verbleibt und verdunstet bzw. versickert.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden von der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, im Dezember 2022 Hinweise zur klimaökologischen Optimierung des zukünftigen Wohngebietes erarbeitet (siehe Anlage 7). Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption wird darin - aus klimaökologischer Sicht - als positiv bewertet. Sollte die Planung umgesetzt werden, ist ein gutes Bioklima im neuen Quartier zu erwarten. Gleichzeitig ist von keiner negativen Beeinflussung des Klimas im angrenzenden Siedlungsraum auszugehen.

Des Weiteren wurde (im Jahr 2021) in der gesamtstädtischen Klimaanalyse der Stadt Kornwestheim (Klimopass) für das Plangebiet ein Maßnahmenkatalog aus 20 klimaökologisch wirksamen Einzelmaßnahmen erarbeitet. Ein Großteil dieser Maßnahmenvorschläge ist als Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden (z.B. Pflanzgebote, Baukörperstellung bzw. Baufensteranordnung, möglichst geringe Flächenversiegelung bzw. Ausschluss oberirdischer privater Stellplätze, Schaffung öffentlicher Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwendung heller Baustoffe etc.).

6. Artenschutz:

Gemäß der „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“ (Werkgruppe Grün, Stuttgart) vom April 2021 (siehe Anlage 5) ist für das Untersuchungsgebiet ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sowie gebüsch- und baumbrütender Vogelarten nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden.

7. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Fassaden

Um eine zukunftsfähige und möglichst klimaneutrale Strom- und Wärmeversorgung des neuen Wohnviertels gewährleisten zu können, wurde von der Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbh, Stuttgart, im April 2023 ein Energiekonzept ausgearbeitet (siehe Anlage 13). Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Umsetzung der darin formulierten Ziele. Dafür ist ein Mindestumfang von 50% Photovoltaikanlagen auf den zukünftigen Dachflächen notwendig. Dies dient einer weitgehenden Versorgung der Gebäude mit selbsterzeugtem Strom. Photovoltaikmodule an der Fassade sind ebenfalls zulässig und können im Rahmen der Nachweisführung im Flächenverhältnis von 2:1 angerechnet werden.

8. Immissionsschutz

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 8) des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Juni 2023, sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume im Bereich der Randbebauung an der Ludwigsburger Straße (vor unzumutbaren Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm) passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO):

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung (LBO), die gemäß § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, sollen zu einer positiven Gestaltung der baulichen Anlagen und einer nachhaltigen städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild beitragen. In den örtlichen Bauvorschriften werden unter anderem die zulässige Dachform der Gebäude (→ Flachdach), die Fassadengestaltung sowie die Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen geregelt.

Hinweis zur Bauplatzvergabe:

Die Kriterien zur Vergabe der zukünftigen Bauplätze sollen durch den Gemeinderat separat beraten und beschlossen werden.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurfsbeschluss für den o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 04.11.2024 zu fassen.