

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 04.12.2017

Drucksache Nr. **2017/269**
Federführung Stadtbauamt Fachbereich
Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 17.11.2017
Aktenzeichen 628.5
Mitwirkung

Bebauungsplan "Schwarzenbach-Mitte" - 1. Änderung und Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1) Der Gemeinderat beschließt für den im Bebauungsplanentwurf vom 07.11.2017 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schwarzenbach-Mitte – 1. Änderung und Erweiterung“ mit Örtlichen Bauvorschriften.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

2) Der Gemeinderat billigt den Planentwurf des Bebauungsplans „Schwarzenbach-Mitte – 1. Änderung und Erweiterung“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 07.11.2017 und beschließt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachdarstellung

Der bestehende Bebauungsplan „Schwarzenbach-Mitte“ aus dem Jahr 1995 weist südöstlich der Kellerbühlstraße (ehemals Ebnetweg) ein Gewerbegebiet aus. In diesem Bereich wurden von den dortigen Grundstückseigentümern Bauwünsche für Wohngebäude signalisiert, die nach dem gegenwärtigen Planungsrecht im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Für den Bereich des ehemaligen Milchwerks (Flst.-Nr 60/5) besteht kein Bebauungsplan.

Die Stadt möchte ihre planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten nutzen und einen Bebauungsplan aufstellen, um den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Dieser soll die weitere bauliche Entwicklung an der Nahtstelle von Gewerbe- und Wohnnutzungen langfristig steuern und Nutzungskonflikte vermeiden. Mit der Einbeziehung des Bereichs des ehemaligen Milchwerks in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schwarzenbach-Mitte – 1. Änderung und Erweiterung“ soll die gewerbliche Nutzung am

Standort erhalten und ein verträglicher Übergang zum Mischgebiet und zum östlich angrenzenden Landschaftsraum definiert werden.

Das bestehende ausgewiesene Gewerbegebiet stellt sich in Anbetracht der vorhandenen, hauptsächlich wohnnutzungsgeprägten Umgebungsbebauung und angesichts der geringen Emissionen eher als typisches Mischgebiet dar. Die veränderten Planungsziele machen eine Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Der Bebauungsplan „Schwarzenbach-Mitte“ soll im Geltungsbereich der ‘1. Änderung und Erweiterung’ überplant und die bestehenden Gebäude des ehemaligen Milchwerks in den Bebauungsplan einbezogen werden. Entsprechend der vollzogenen und absehbaren Entwicklung soll in den Bereichen, die durch eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geprägt sind, ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Zur langfristigen Sicherung des gewerblichen Standorts (Knobi-Vital) soll in diesem Teilbereich ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der Nähe zu Wohnnutzungen werden Nutzungseinschränkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz vorgenommen.

Der Planbereich soll als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Mit Rücksicht auf die benachbarten vorhandenen Wohnnutzungen sind nur Betriebe, Anlagen und Nutzungen zulässig, deren Emissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um zusätzlich zu den bereits bestehenden Gebäuden und Nebenanlagen auch die beabsichtigten Neuplanungen realisieren zu können sowie im Sinne einer flächensparenden baulichen Nutzung und aufgrund der Knappheit gewerblich nutzbarer Bauflächen wird die Grundflächenzahl im GE_e mit 0,8 sowie im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt. Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Anlehnung an den Bestand und an die ehemals getroffenen Festsetzungen neu definiert. Die Gebäudehöhe wird auf ca. 12 m im Mischgebiet und 13 m im Gewerbegebiet begrenzt. Dies erlaubt beispielsweise die Realisierung von dreigeschossigen Bürogebäuden mit entsprechender Dämmung im Dach. Im Plangebiet sind großvolumige bzw. langgestreckte Bestandsgebäude prägend. Entsprechend ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die längere Gebäude erlaubt. Die Begrenzung des Maßes der Nutzung stellt gemeinsam mit der Begrenzung der Gebäudehöhen eine ausreichende Regelung der baulichen Dichte dar.

Die Planung dient der Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile innerhalb des Siedlungsbereiches. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche Erhaltung. Mit der Änderung werden bereits bebaute Flächen überplant. Es entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Auch die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt mit 13.100 m² unterhalb der in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m². Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Durch die Planung entstehen nur geringe Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet. Somit sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt. Die Planänderung wird daher im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird ebenfalls verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Entwurf Bebauungsplan „Schwarzenbach-Mitte – 1. Änderung und Erweiterung“ mit Örtlichen Bauvorschriften:

- Plan- und Textteil vom 07.11.2017