

Federführung:	Bauamt	Datum:	20.09.2021
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	621:41:Goethestraße/Verfahren/Aufstellungsbeschl

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	28.09.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Bebauungsplan "Goethestraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss und Billigung des Entwurfs

Sachverhalt:
Anlass des Bauleitverfahrens

Am 17. Dezember 2019 fasste der Gemeinderat den Beschluss zum Neubau des Bauhofs in der Saarstr. 37/2 im Gewerbegebiet. Damit stand fest, dass das Grundstück Goethestr. 1 auf absehbare Zeit für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen würde. Mit der Umnutzung des ehemaligen „Pizza Express“ in eine Wohnung war der Bauhof der Gemeinde nun die einzige verbliebene gewerbliche Nutzung im Quartier zwischen Saarstraße, Schillerstraße, Ludwig-Speidel-Straße und Goethestraße. Die Gemeinde beabsichtigt nun, auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten.

Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet, das ausschließlich das Flurstück Nr. 4062/7 umfasst, liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Rechts der Seestraße“ von 1961. Festgesetzt ist eine Fläche für „Geschäfts- und Gewerbebetrieb“, die ursprünglich von der Raiffeisengenossenschaft genutzt wurde. Um ausreichenden Abstand zur umliegend geplanten Wohnbebauung zu gewährleisten, wurden damals breite Bauverbotsstreifen festgesetzt. Später erfolgte dann die Umnutzung zum Gemeindebauhof.

Die zentrale Lage im Ort und Tatsache, dass sich inzwischen fast ausschließlich Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld befinden, legt die endgültige Festsetzung eines Wohngebiets nahe. Dies entspricht auch der Darstellung im Flächennutzungsplan, weshalb der Bebauungsplan „Goethestraße“, als qualifizierte Änderung des einfachen Bauleitplans, aus ihm heraus entwickelt werden kann.

Für eine Nutzung als Wohnbaufläche, die den Anforderungen der nachhaltigen Stadtentwicklung, als auch modernen Wohnkonzepten entspricht, soll das Baurecht nun also, sowohl nach der Art, als auch nach dem Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Im Vorfeld wurde bereits eine Machbarkeitsstudie für die Errichtung von zwei Einzelbaukörpern in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss, Satteldach und Tiefgarage erstellt. Für eine Entwicklung des Grundstücks standen die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Wohnraum im Rahmen einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung im Fokus. Daraus resultieren auch die hangparallele Anordnung der Gebäude sowie weitgehende Erleichterungen für die Errichtung einer Tiefgarage.

Die markante Linde an der Goethestraße soll erhalten bleiben, weshalb der Standort im Planentwurf berücksichtigt wurde. Obwohl die überbaubare Fläche effektiver genutzt werden soll, wird die Neubebauung letztlich zu einer deutlichen Reduzierung der Bodenversiegelung führen, da fast die gesamte Freifläche bislang asphaltiert ist. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Nisthöhlen für Sperlingskolonien) werden planextern realisiert. Beim Abbruch des gewerblichen Bestandsgebäudes ist durch einen behutsamen Dachrückbau außerhalb des Aktivitätszeitraums der Schutz von Fledermäusen zu gewährleisten.

Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens

Die Voraussetzungen für die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben, da die Bruttofläche des bereits überplanten Geltungsbereichs nur ca. 1.150 m² umfasst und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Ausschlussgründe, wie die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bzw. für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht gegeben.

Beim beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht einer frühzeitigen Beteiligung sowie die Vorprüfung, ob erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen. Auch von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Somit wird kein Umweltbericht vorgelegt, keine zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan erstellt und keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB (Monitoring) durchgeführt.

Umweltbezogene Informationen zum Geltungsbereich, enthält die Habitatpotentialanalyse und artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung des Büros HELBIG Umweltplanungen, Leonberg, vom 29.04.2021.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt,

1. den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Goethestraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu fassen,
2. den Planentwurf, den Entwurf des Textteil mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.09.2021, zu billigen und
3. die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sowie die Unterlagen nach § 4a Abs. 4 Satz 1 BauGB ins Internet einzustellen.

Finanzierung:

Laufender Aufwand der Bauleitplanung

Letzte Beratung:

GR 17.11.2020, Vorlage Nr. 191/2020 (nicht öffentlich)

GR 17.12.2019, Vorlage Nr. 206/2019 (Baubeschluss Bauhof, Saarstr. 37/2)

Anlagenverzeichnis:

Begründung zum Entwurf vom 09.09.2021

Planentwurf vom 09.09.2021

Entwurf für den Textteil mit örtlichen Bauvorschriften vom 09.09.2021

Habitatpotentialanalyse vom 29.04.2021