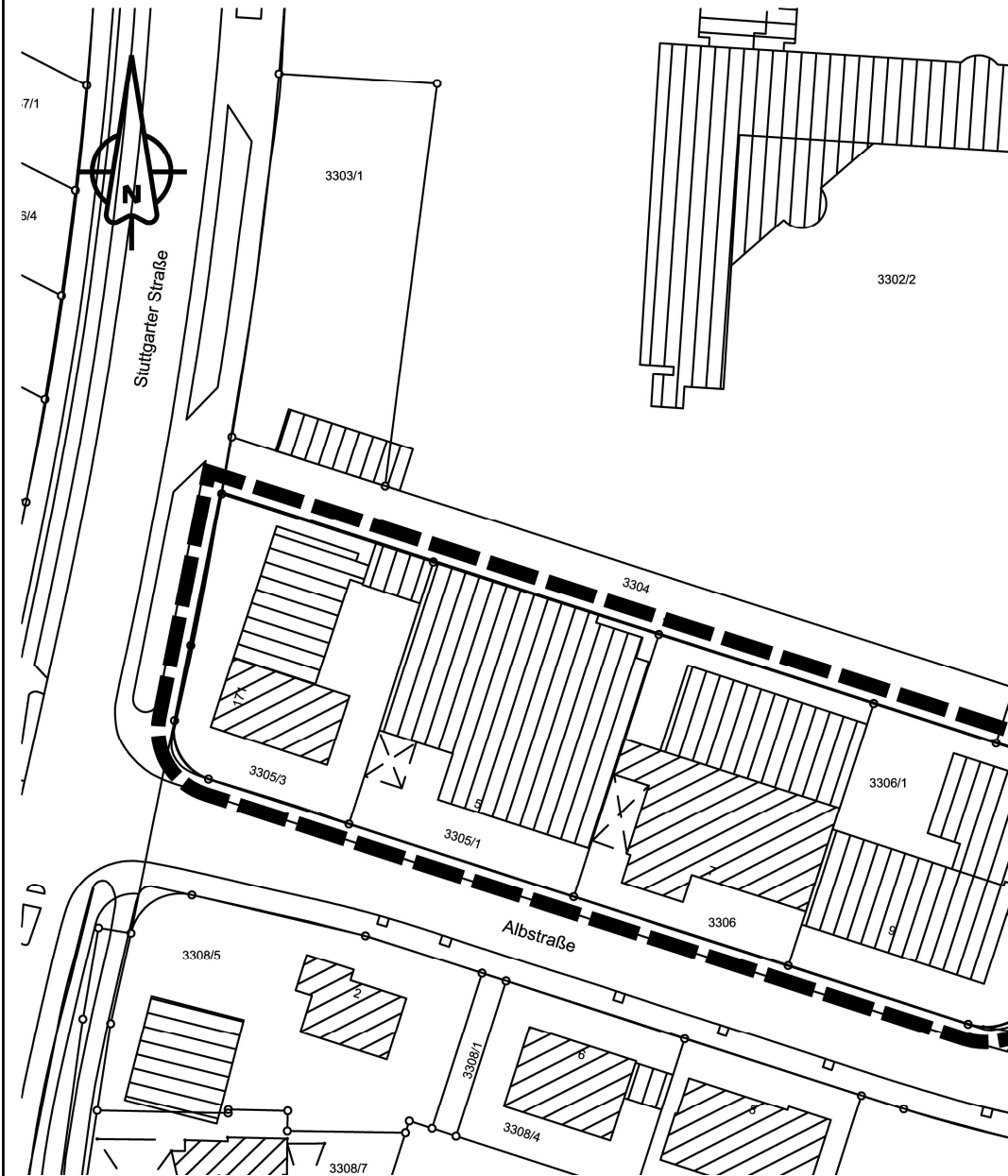
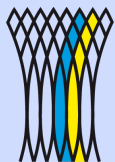


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße und Heubergstraße“

Planbereich 17



## Begründung - Entwurf



# Entwurf: Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße und Heubergstraße“

## **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat am 09.06.2011 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich Albstraße, zwischen Stuttgarter Straße und Heubergstraße“ gefasst. Dieser wurde am 18.06.2011 in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

## **2. Planungsanlass - öffentliches Interesse**

Im Plangebiet gilt bisher der qualifizierte Bebauungsplan „Hornbergstraße, Heubergstraße, Albstraße, Stuttgarterstraße“, Nr. 17-436 vom 11.07.1987. Dieser Bebauungsplan beinhaltet unterschiedlichen Flächenausweisungen. Im Nordwesten, entlang der Stuttgarter Straße ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Östlich schließt sich entlang der Hornberg- und Heubergstraße ein allgemeines Wohngebiet an. Südlich dieser die Fläche des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung B-W ebenfalls als Mischgebiet. Die südlichste Fläche des Bebauungsplans, entlang der Albstraße, ist als ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)“ festgesetzt. Der Bebauungsplan wurde in seinem nordwestlichen Teilbereich bereits durch den vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße /Hornbergstraße – für Flurstück 3203/3“ Nr. 17 – 558 vom 30.07.2010 geändert.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Östlich begrenzt die Heubergstraße, nördlich das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung B-W, südlich begrenzt die Albstraße und westlich die Stuttgarter Straße das Plangebiet.

Nördlich sowie südlich des Plangebietes sind bereits Mischgebietsflächen im Flächennutzungsplan 2010 dargestellt. Ziel des Bebauungsplans ist entsprechend die Entwicklung einer gemischt genutzten Bebauung entlang der Stuttgarter Straße. Dabei sollen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung die gemischt genutzten Bestandsgebäude im Geltungsbereich in ihrem Bestand gesichert werden und die veränderten Bedingungen in der Umgebung berücksichtigt werden.

Als Ergänzung zu einem neuen Pflegezentrum südlich des Plangebiets möchten sich im Plangebiet Pflegeeinrichtungen ansiedeln, die der Zielsetzung des Bebauungsplans entsprechen. Zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung und Ordnung des Gebietes ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

## **3. Planungsrechtliches Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans**

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a i. V. mit § 13 BauGB durchgeführt, da hier die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 5.000 m<sup>2</sup> eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben

geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich. Im Verfahren nach § 13 a kann von der Umweltprüfung und vom -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

#### **4. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst den Bereich zwischen den Flurstücken 3304 und 3304/1 im Norden, der Heubergstraße im Osten, der Albstraße im Süden und der Stuttgarter Straße im Westen.

#### **5. Übergeordnete Planungen**

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Flächenausweisung wird im Rahmen der FNP Berichtigung als Mischgebietsfläche angepasst.

#### **6. Untersuchungen**

##### Lärmuntersuchung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurden die Lärmeinwirkungen der Stuttgarter Straße auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Nördlich Albstraße Kornwestheim“, erstellt vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz im Februar 2012, kommt zu dem Ergebnis, dass an den Bezugspunkten im Nahbereich Stuttgarter Straße die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nachts überschritten werden. Für das westlichste Grundstück an der Stuttgarter Straße/ Albstraße sind Lärmpegelbereiche III bis VI zu erwarten.

In Anbetracht der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs am Baufenster mit Beurteilungsspegeln über 50 dB(A) im Zeitbereich nachts wird in Anlehnung an VDI 2719(5) bei Schlafräumen auf den Einsatz von schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen hingewiesen, die einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern erlauben. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Gebäudebelüftungen mit Wärmerückgewinnungen zu prüfen.

#### **7. Städtebauliche Konzeption**

##### Nutzung

Vorgesehen ist eine Mischgebietsnutzung.

Im Sinne von § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen ist, werden im Textteil folgende Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.1):

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Aufgrund der Nähe zu der bestehenden Wohnbebauung sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschlusskatalog beinhaltet Einzelhandelsbetriebe, um keine Konkurrenzsituation zu den Nachbarschaftszentren (Grundversorgung) und der zentralen Innenstadt entstehen zu lassen (siehe Einzelhandelskonzeption).

Bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten handelt es sich um Nutzungen, die in zentralen Ortslagen besser integriert werden können.

Anlagen für sportliche Zwecke werden im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen, da aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets die Realisierung solcher Anlagen äußerst schwierig ist.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe, gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO, sind allgemein zulässig, insofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt, da sie das angrenzende Wohnen nicht stören und gleichzeitig zur Aufwertung des Gebietes beitragen.

### Baustruktur

Im Mischgebiet wird die Kubatur der bestehenden Bebauung aufgenommen.

## **8. Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Gebiets erfolgt ausgehend von der Stuttgarter Straße über die Albstraße und Heubergstraße.

Der überörtliche Verkehr kann über die Stuttgarter Strasse auf die B 27 nach Süden und Norden abgeleitet werden. Über die B 27a ist eine direkte Anbindung an die A 81 gegeben.

Ein Anschluss des Gebiets an den ÖPNV ist über die Buslinie 413 mit Haltestelle „Albstraße“ in der Albstraße gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstädte von Kornwestheim und Ludwigsburg an und stellt auch eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Kornwestheim her.

### Ruhender Verkehr

Bei der Konzeption der öffentlichen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass im öffentlichen Straßenraum nur PKW-Stellplätze ausgewiesen werden. Diese sind aufgrund ihrer Abmessungen nicht für das Abstellen von Ladebrücken oder LKWs geeignet. Die Anlieger haben deshalb eine nutzungsabhängige Anzahl von LKW- Stellplätzen auf ihren Grundstücken nachzuweisen. Die private Parkierung der PKW erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

### Fuß- und Radwege

Das Gebiet ist über die Stuttgarter Straße, Albstraße und Heubergstraße gut an das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz angeschlossen.

### Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung notwendigen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) sind in der Albstraße vorhanden.

## **9. Umwelt- und Naturschutz**

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von der Umweltprüfung

gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Gem. §

13a Abs. Abs. 2 Satz 4 BauGB ist in diesem Fall auch kein Ausgleich erforderlich, d. h. es wird keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Ein Verzicht auf gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich bedeutet nicht automatisch, dass auf grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen verzichtet wird. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes werden auf freiwilliger Basis die in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz getroffen (siehe Kapitel 11 unter „Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen“).

Eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung des Plangebiets wurde nicht durchgeführt. Das Plangebiet ist mit Wohn- und Geschäftsgebäuden überbaut. Die Freiflächen sind als Parkplatzflächen versiegelt.

## **10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne von § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen.

Es werden im Textteil einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.1).

### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl liegen im Rahmen des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch ein maximal zulässiges Maß über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

### Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Tiefgaragen sind dabei vollständig mit Erde zu überdecken. Die

Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen, damit auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume angepflanzt werden können.

### Lärmschutz

Im einem Teilbereich des Geltungsbereich besteht die Nachweispflicht des passiven Schallschutzes bei schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliche Räume). Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Angesichts der Lärmsituation und zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern ausdrücklich hingewiesen, falls keine Lüftung über die Lärm abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Die Anforderungen an den Lärmschutz in Büroräumen im Lärmpegelbereich IV werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (Standardfenster) erfüllt.

### Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

1. Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze), Terrassen, Fuß- und Zuwege sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o.ä. zu befestigen und die Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. Die nötigen Zufahrten sowie die Stellplätze für LKW sind zu versiegeln. (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung).
2. Tiefgaragen sind vollständig mit Erde zu überdecken. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung)
3. Bei der Konzeption von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen (z.B. Leuchtkörper) verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung).
4. Pflanzgebote zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen und zur Begrünung von fensterlosen Wandflächen bzw. Wandflächen mit einem Glasanteil unter 10 % (siehe Ziffer 1.7 und 2.5 der Textfestsetzung).
5. Pflanzgebot zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern, mit einer Dachneigung bis max.15°. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziffer 2.1 der Textfestsetzungen).

Die Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze), Terrassen, Fuß- und Zuwege sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Dies kann bei den nötigen Zufahrten sowie den Stellplätzen für LKW nicht erfolgen, da zu befürchten ist, dass das Grundwasser durch austretendes Öl/Benzin verunreinigt wird. Aus diesem Grund wird eine Versiegelung der Flächen zugelassen.

Tiefgaragen sind vollständig mit einer Erdschicht von 0,6 m zu überdecken, damit auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume angepflanzt werden können.

Die Dachbegrünung minimiert den Eingriff in den Wasserhaushalt, bewirkt eine geringere Belastung des Siedlungsklimas und dient der Grüngestaltung im Gebiet.

Die wasserdurchlässigen Beläge, deren Speicherungsschichten und die Dachbegrünung führen dazu, dass das Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation spitzentfrei erfolgen kann. Dach- und Fassadenbegrünung verbessern zudem das lokale Klima.

Bei der Konzeption von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen muss darauf geachtet werden, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Somit sind nur UV- arme bzw. UV- freie Leuchtmittel in Betrieb zu nehmen, da dieses Lichtspektrum keine Insekten anlockt.

### Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden Flachdächer, mit einer Dachneigung bis maximal 15° festgesetzt. Grundsätzlich ist aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen. Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht. Sie sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

### Einfriedungen

Es sind nur Hecken oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken als Einfriedungen zulässig, um eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums zu bewirken sowie zur Sicherung der Privatsphäre, als Schutz vor Einsicht.

## **11. Altlasten**

Im Planbereich sind keine Vorkommen von Altlasten bekannt.

## **12. Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **13. Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	5000 m <sup>2</sup>	100,0%
Mischgebietsfläche	ca. 5000 m <sup>2</sup>	100,0%

Kornwestheim, den

M. Köpple  
Erster Bürgermeister