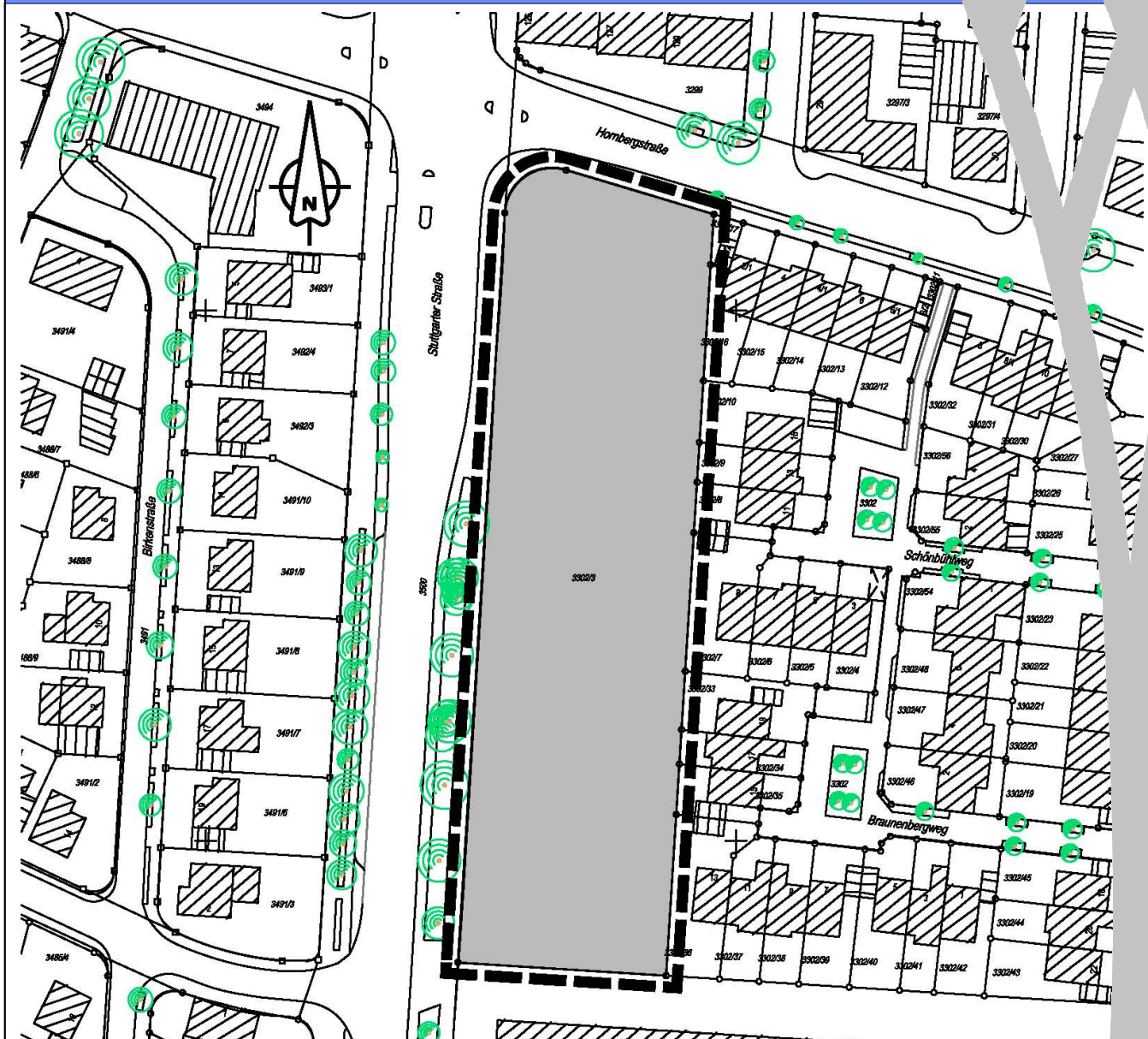


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Hornbergstraße“

Planbereich 17



Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stuttgarter Straße / Hornbergstraße“

Begründung

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Das Flurstück 3302/3 an der Stuttgarter Straße Ecke Hornbergstraße liegt seit längerer Zeit brach. Die Fa. Wohnbau Layher hat die Errichtung von 5 Mehrfamilienhäusern mit 78 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 111 Stellplätzen auf diesem Grundstück geplant. Die Nutzung dieser Brachfläche für Wohnungsbau entspricht dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und schont Freiflächen außerhalb des bebauten Bereiches Kornwestheims.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3302/3. Die Fläche ist insgesamt 5.813 m² groß.

3. Übergeordnete Planungen

Im Entwurf des Regionalplans befindet sich die Fläche des Geltungsbereichs innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Bisher besteht ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Verfahren (§ 13 a BauGB)

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² wird nicht erreicht, da die Fläche des Plangebiets nur 5.813 m² beträgt. Es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die normalerweise mindestens 4-wöchige Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Die Fristen werden in diesem Verfahren nicht verkürzt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde durchgeführt. Die 4-wöchige Beteiligung wurde nicht verkürzt. Auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht wird verzichtet.

5. Städtebauliche Konzeption

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan umfasst fünf Wohngebäude mit insgesamt 78 Wohnungen. Die Gebäude an der Stuttgarter Straße mit vier Vollgeschossen und dreigeschossigen Zwischenbauten schaffen eine klare Raumkante, um den sehr großen Straßenraum dadurch städtebaulich zu fassen. Zudem dient die Bebauung als Lärmschutz für die dahinter liegenden Gebäude sowie die angrenzende Wohnbebauung im Brauenberg- und Schönbühlweg. Die Gebäude entlang der Stuttgarter Straße sind durch Vor- und Rücksprünge gegliedert, um die Fassade aufzulockern. Diese Gliederung wird unterstützt durch ein Farbkonzept, das die einzelnen Kopfgebäude betont.

Im Innenbereich nach Osten schließen sich an die viergeschossigen Kopfgebäude 2 – 3 geschossige Gebäude an. Somit wird der überwiegende Teil der geplanten Wohnungen durch die geschlossene Raumkante entlang der Stuttgarter Straße vor dem Lärm geschützt. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, was wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beiträgt.

6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Wohnanlage liegt an der Stuttgarter Straße Ecke Hornbergstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt sowohl von der Hornbergstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze, als auch von der Stuttgarter Straße an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage ist sowohl aus städtebaulicher Hinsicht als auch im Hinblick auf die umgebende Wohnbebauung wünschenswert. Durch die Begrünung der Tiefgarage ergeben sich positive Aspekte für das Kleinklima und das Wohnumfeld (Gestaltung und Lärm). Diese positiven Aspekte würden bei einer oberirdischen Anlage nicht erreicht werden.

7. ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In der Hornbergstraße Ecke Heubergstraße verläuft die Buslinie 413, die das Gebiet mit dem Bahnhof verbindet.

Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Baugebiet in ca. 1,2 km Entfernung und ist somit ebenfalls noch zu Fuß erreichbar.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

9. Vorschriften zum Umweltschutz

Umweltprüfung und -bericht

Im Verfahren gem. § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Danach kann auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht verzichtet werden. Ein Ausgleich des Eingriffs ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB). Aufgrund

des vorhandenen Bebauungsplanes muss kein Ausgleich geschaffen werden und somit auch keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt werden.

Artenschutz

Für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wurde die Wiesenfläche und der sich daran anschließende Gehölzbestand hinsichtlich des Eingriffes in den Lebensraum von geschützten Arten nach BNatSchG geprüft. Sowohl die Wiesenfläche, als auch die Gehölzgruppe können potenziell von besonders oder streng geschützten Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Im Rahmen einer Begehung am 03.05.2010 wurde das Plangebiet artenschutzrechtlich untersucht. Als Ergebnis ist festzuhalten:

Mit der vorgesehenen Bebauung der Fläche ist durch den möglichen Verlust des randlich gelegenen Gehölzbestandes mit dem möglichen Verlust einer Brut- und Niststätte einer Amsel (*Turdus merula*) zu rechnen. Damit ist mit dem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu rechnen. Da jedoch der Brutplatz einer sehr häufigen Art betroffen ist, deren Erhaltungszustand der lokalen Population als günstig zu werten ist, im näheren Umfeld ausreichend Gehölzstrukturen vorhanden sind und auch nach Umsetzung der Baumaßnahme eine Wiederbesiedlung zu erwarten ist, ist nicht mit einem nachhaltigen negativen Einfluss der Maßnahme auf die lokale Population zu rechnen.

10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet entstehen fünf Gebäude mit insgesamt 78 Wohnungen.

Die Bebauung dient dem Wohnen, damit soll diese Nutzung im Innenstadtbereich von Kornwestheim gestärkt werden. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte mit der gemischten Struktur der Umgebung zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung des Gebietes erfolgt mit Wohngebäuden entlang der Stuttgarter Straße mit IV Geschossen, im Innenbereich des Grundstückes nach Osten, vermindert sich die Geschosshöhe auf II – III Geschosse. Die Kopfbauten entlang der Stuttgarter Straße sind mit Zeltdächern mit einer Dachneigung von 13° geplant. Die Zwischenbauten und die dahinter liegenden Dachflächen sind mit Flachdächern als Terrassen bzw. als begrünte Flachdächer geplant. Die Höhe der Gebäude ist mit max. 12,90 m entlang der Stuttgarter Straße festgesetzt. Damit orientiert sich die Bebauung an der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Hornbergstraße, die eine Gebäudehöhe von ca. 12,30 m aufweist.

Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der Länge der geplanten Bebauung entlang der Stuttgarter Straße ist die Gliederung der Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen der Fassade (Treppenhäuser, Zwischenbauten) besonders wichtig. Eine große Bedeutung hat auch die Farbgestaltung des Gebäudes. Diese wird in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim festgelegt.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Stuttgarter Straße sind öffentliche Stellplätze straßenbegleitend auf der Westseite vorhanden. Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für die Wohnbebauung wird folgender Stellplatzschlüssel angewandt:

Wohnungen bis 80 m ²	1 St / WE
Wohnungen über 80 m ²	1,5 St / WE

Demzufolge werden für die geplanten 78 Wohneinheiten insgesamt 88 Stellplätze notwendig. Es werden 111 Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Lärmschutz

Das Baugebiet ist an der Stuttgarter Straße Ecke Hornbergstraße gelegen, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße mit Tempo 50 befahren werden dürfen. Aufgrund der Lärmbelastung wurden die Gebäude parallel zur Stuttgarter Straße als nahezu geschlossene Fassade geplant, als Lärmschutz für die dahinter liegenden Wohnungen und das angrenzende Wohngebiet. Die Lärmimmissionen sind in der Geräuschimmissionsprognose die für diesen Vorhaben bezogenen Bebauungsplan erarbeitet wurde, dargestellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind im Durchführungsvertrag enthalten. Bedingt durch den Neubau ist keine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung auf der westlichen Seite der Stuttgarter Straße festzustellen. Die Beurteilung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Bebauung an der westlichen Seite der Stuttgarter Straße (Birkenstraße) erfolgt mangels einer speziellen Grundlage zur Beurteilung von Reflexionseinflüssen hilfsweise in Anlehnung an die 16. BImSchV nach dem Kriterium der wesentlichen Änderung. Danach gilt eine Änderung einer Straße als wesentlich, wenn durch den baulichen Eingriff eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mind. 2,1 dB(A) verursacht wird. Die Überprüfung der Pegelerhöhungen ergab eine deutliche Unterschreitung dieses Wertes und ist damit im Sinne der 16.BIMSchV als nicht wesentlich einzustufen

Grünordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sind gesetzlich keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden folgende grünordnerische Vorgaben im Durchführungsvertrag geregelt:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Pflanzgebot entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Der Pflanzgebotsstreifen wird gem. Durchführungsvertrag in einer Breite von 2 m mit heimischen Sträuchern bepflanzt. Auf einer Gesamtbreite von 5 m entlang der östlichen Grenze sind die privaten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Anpflanzung von 5 Bäumen
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer,
- Begrünung der Tiefgarage.

Pflanzgebot/Pflanzbindung

Zur räumlichen Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung sind auf dem Baugrundstück 5 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Des weiteren sind je 150 m² nicht bebauter Grundstücksfläche 5 heimische, standortgerechte Sträucher zu pflanzen und zu sichern.

11. Bodenordnung

Das Flurstück befindet sich in privatem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Kosten der Erschließung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, es fallen keine weiteren Kosten an.

Kornwestheim, den

M. Köpple
Erster Bürgermeister