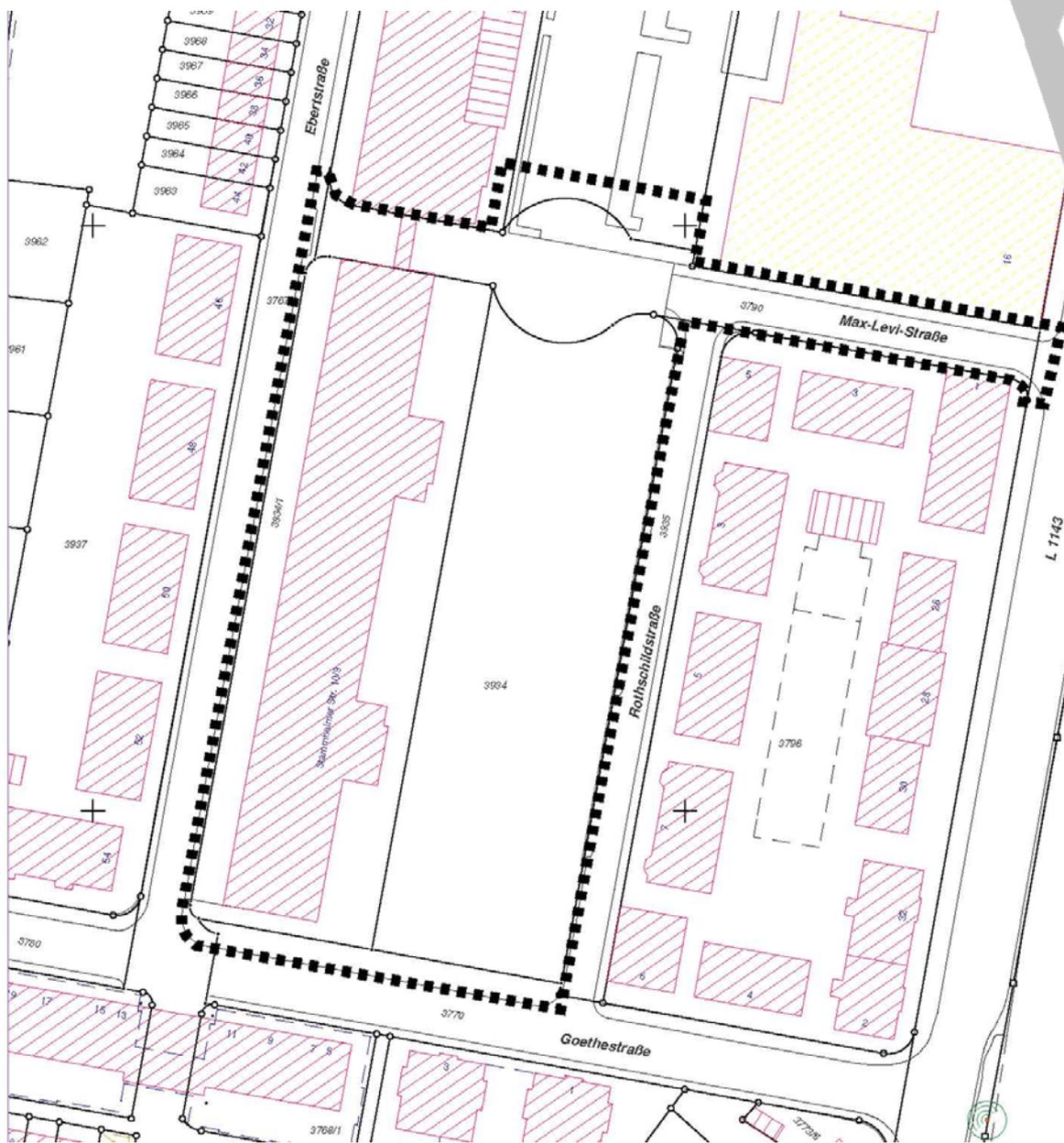
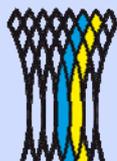


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kindertagesstätte - Salamander Areal“

Planbereich 7



Begründung erneuter Entwurf



Erneuter Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kindertagesstätte Salamander-Areal“

Begründung

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Die ImmoVation AG als Eigentümerin des Salamander Areals beabsichtigt im Bereich der früheren Werksfeuerwehr die Errichtung einer Kindertagesstätte mit 6 Gruppen. Vorgesehen sind 4 Krippengruppen mit je 10 Plätzen und zwei altersgemischte Gruppen mit je 10 Plätzen für Kinder über 3 Jahren und je 5 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren. Die Kindertagesstätte ist in der Bedarfsplanung der Stadt Kornwestheim aufgenommen.

Der Planbereich umfasst neben der KITA den Planbereich des „VEP Block 9“ mit den Parkierungsflächen im Innenbereich und entlang der Ebertstraße sowie die Flächen des Zufahrtbereichs in Verlängerung der Max-Levi-Straße. Die beiden Planbereiche werden zusammengefasst, da sich im Zuge der Planungen der Kindertagesstätte auch im Bereich der Parkierungsanlage im Innenbereich Änderungen ergeben haben. Die bereits getroffenen Regelungen im Durchführungsvertrag im Zusammenhang mit dem „VEP Block 9“ werden entsprechend an den „VEP Kindertagesstätte Salamander-Areal“ angepasst.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3934, 3934/1, 3970 sowie Teile der Flurstücke 3767 und 3770. Die Fläche ist insgesamt ca. 9.250 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 – Planung“ dargestellt. Bisher besteht ein Bebauungsplan mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI).

4. Verfahren (§ 12 BauGB)

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 12 BauGB durchgeführt. Nach dem Entwurfsbeschluss am 25.09.2012 erfolgte die Beteiligung der Fachbehörden und die öffentliche Auslegung vom 12.10.2012 – 12.11.2012. Bedingt durch Änderungen an der Grundstückfläche der KITA, an der Raumaufteilung, der äußeren Gestaltung und der Gebäudehöhe erfolgt die erneute öffentliche Auslegung der Pläne.

5. Änderungen nach dem Entwurfsbeschluss

Gegenüber der Ursprungsplanung haben sich die Grundstückabmessungen leicht verändert. So wurde die ursprüngliche Grundstücksgrenze zugunsten eines größeren Außenbereichs der KITA leicht nach Norden verschoben. Entsprechend vergrößert sich der Messgehalt des Grundstücks der Kindertagesstätte von ursprünglich 1400 qm auf jetzt 1441 qm. Die Anzahl

der vorgesehenen Stellplätze in der unmittelbar nördlich angrenzenden Parkierungsanlage bleibt unverändert.

Hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück wurde das Gebäude der Kindertagesstätte um 50cm nach Westen verschoben. Damit vergrößert sich der Abstand des Gebäudes von der Rothschildstraße von ehemals 1,38 m auf jetzt 1,88 m. Damit verbessert sich die Möglichkeit, das Grundstück auch nach Osten – in Richtung der Rothschildstraße – mit einer Hecke einzufrieden. Der Abstand des Gebäudes zur Goethestraße bleibt unverändert.

Aufgrund vom Landratsamt geforderter Vorgaben wurden die Geschosshöhen des Gebäudes leicht modifiziert (Anpassung der lichten Raumhöhen). In der Konsequenz hat sich die Höhe des Gebäudes von ehemals 6,35 m auf jetzt 6,90 erhöht.

Bis auf die Verschiebung des Eingangsbereichs um 2,5m nach Norden sowie die Berücksichtigung eines weiteren Zugangs in den Gartenbereich aus dem 1.OG haben sich keine weiteren Änderungen an der Fassade ergeben.

6. Städtebauliche Konzeption

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den gesamten südlichen Teilbereich des Salamander-Areals. Das Gebäude der Kindertagesstätte ist als zweigeschossiger Bau mit Flachdach geplant und fügt sich mit seiner Kubatur gut in die Umgebung ein. Nördlich davon entsteht eine offene Stellplatzanlage, auf der die im Zusammenhang mit dem Umbau von Block 9 zu Loftwohnungen sowie dem Neubau der Kindertagesstätte baurechtlich notwendigen Stellplätze dargestellt sind. Der bisher vorgesehene private Kinderspielplatz im Bereich der Parkierungsflächen wird auf der Spielplatzfläche im Osten des Salamander Areals bei den Stadtvillen angelegt. Zusammen mit den bereits vorhandenen Spielflächen an dieser Stelle soll so ein größerer öffentlicher Spielplatzbereich mit Angeboten für alle Altersgruppen entstehen.

7. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen im Innenbereich des Salamander Areals erfolgt über die Max-Levi-Straße. Dort wird ein Wendehammer errichtet, der auch der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen dient.

8. ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Baugebiet in ca. 600 m Entfernung und ist somit gut zu Fuß erreichbar.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

10. Vorschriften zum Umweltschutz

Altlasten

Neben der vorliegenden orientierenden Schadstoffuntersuchung für das ehemalige Salamander-Werk I, ICP Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Juni 2008 erfolgen beim Rückbau der Flächen und Gebäude, sowie beim Aushub aktuelle Beprobungen seitens des Vorhabenträgers. Diese werden in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt durchgeführt.

Lärmschutz

Derzeit wird ein Lärmgutachten für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen hinsichtlich des Schallschutzes der Einrichtung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

11. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Es entsteht eine Kindertagesstätte mit 6 Gruppen für 70 Kinder.

Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Grünordnerische Maßnahmen

Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen 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,
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer,
- Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen.

Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

12. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem, teilweise in städtischem Eigentum. Für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und den erforderlichen Wendehammer am Ende der Max-Levi-Straße erfolgen bodenordnerische Maßnahmen. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

13. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen 5 % der Kosten für den Umbau der Max-Levi-Straße (inkl. Fußweg zur Ebertstraße) sowie die Kosten für die Straßenbeleuchtung in diesem Bereich an. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Kornwestheim, den

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin