


**Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**  
 "Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße 2. Änderung - Teilbereich Süd"  
 Planbereich 19

**ZEICHENERKLÄRUNG:**




Art der baulichen Nutzung

 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)


Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Bau NVO)


Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

-  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
-  Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
-  Hauptfistrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)


Grünflächen


 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften


SD 35° Satteldach mit einer Dachneigung von 35° (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)


Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Pflanzbindung für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

 Pflanzbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

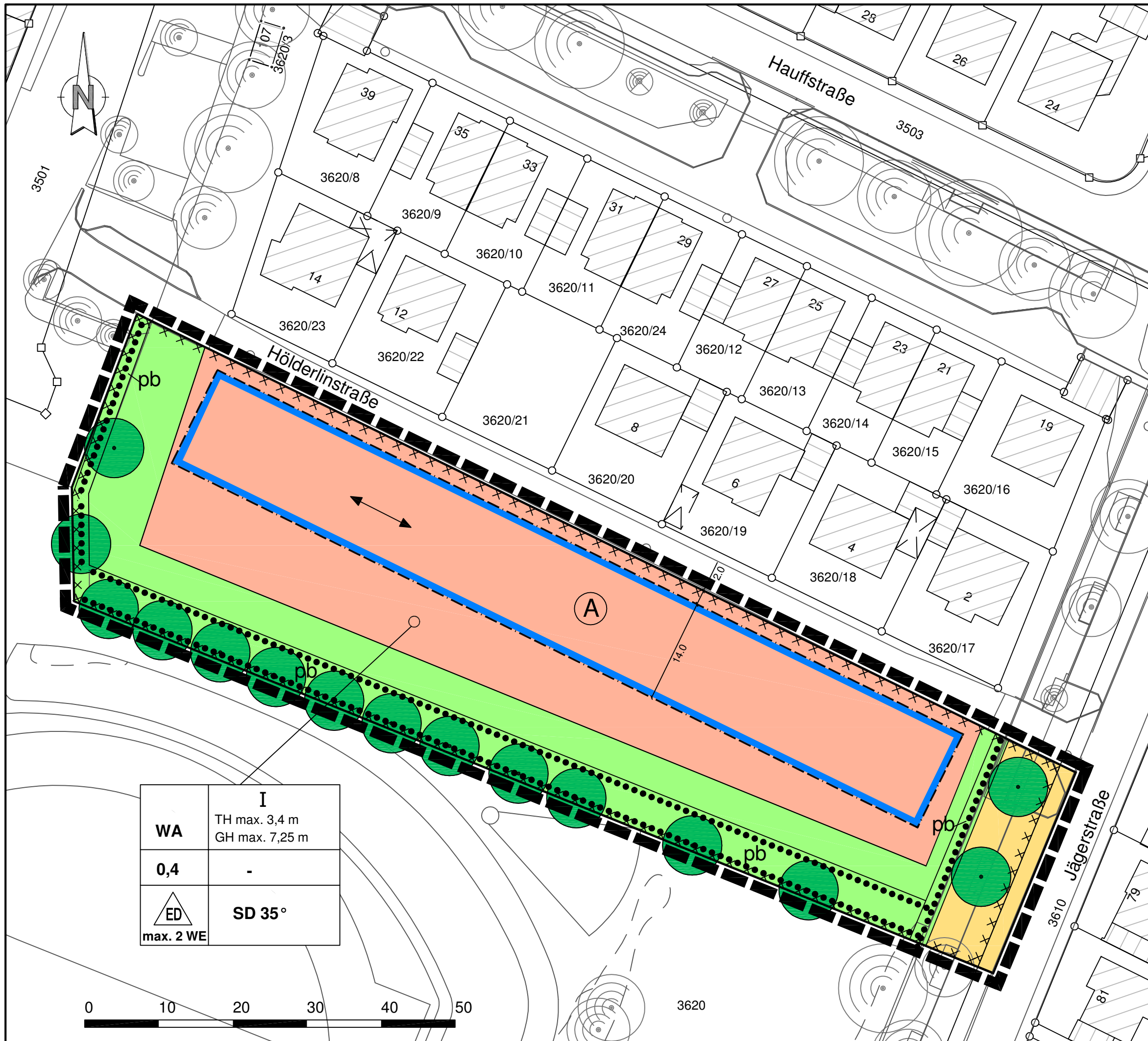
Sonstige Planzeichen


 Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform



<b>WA</b>	<b>I</b> TH max. 3,4 m GH max. 7,25 m
<b>0,4</b>	-
 max. 2 WE	<b>SD 35°</b>

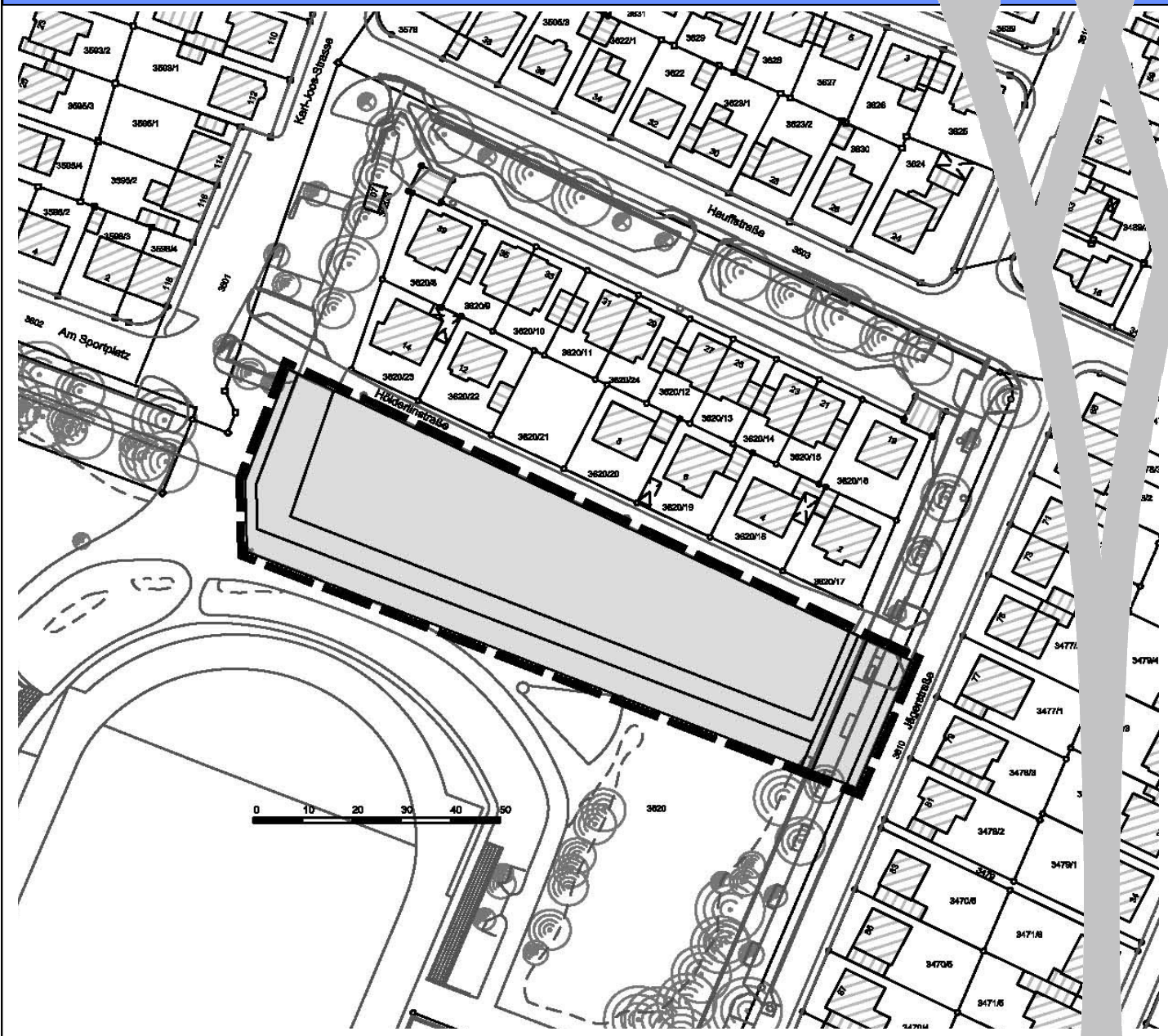


M 1: 500

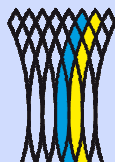


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße 2. Änderung Teilbereich Süd“

Planbereich 19



## Textfestsetzungen



# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße**

### **2. Änderung Teilbereich Süd“**

#### **TEXTFESTSETZUNG:**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO)

##### **1.1 Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **1.1.1 Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

##### **1.1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 BauNVO)

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend den Planeinschriften gemäß § 19 BauNVO.

##### **1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO)

Anzahl der Vollgeschosse, siehe Planeinschrieb. Bei 1 Vollgeschoss beträgt die max. Höhe des Kniestocks 0,50 m.

Der Kniestock wird gemessen ab der Oberkante Fußboden des obersten Geschosses bis zur Oberkante Dachhaut.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit max. 0,80 m, in Grundstücksmitte über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, festgesetzt.

Die TH liegt bei max. 3,40 m gemessen ab EFH. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,25 m über EFH.

##### **1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

ED = Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO  
Max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

### 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben i. S. von § 50 Abs. 1 Nr. 1 - 3 LBO nur wie folgt zulässig: Pergolen sind nur bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig, Gartenhäuser sind bis zu einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und einer Höhe von max. 2,50 m zulässig. Sie sind zu Nachbargrenzen und zu öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Hecke einzugrünen. Statt der Errichtung eines Gartenhauses ist eine Vergrößerung der Garage um eine Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung des Hauptbaukörpers entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan - zwingend -.

### 1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Oberirdische Stellplätze und Carports sind in den Vorgartenflächen zulässig, max. jedoch 2 Stellplätze pro Grundstück oder 1 Stellplatz und 1 Carport pro Grundstück.

### 1.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (Gebäude) i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der in 1.3 genannten Einrichtungen (Gartenhäuser) nicht zulässig.

### 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1 Private und öffentliche oberirdische Stellplätze, Garagenzufahrten, Terrassen, private Fußwege und Zuwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundener Decke, Rasenpflaster, Drainfugenpflaster u.ä. zu versehen. Der Unterbau ist ebenfalls wasserdurchlässig auszuführen. Den Boden vollständig versiegelnde Beläge sind nicht zulässig. Die Flächen sind dauerhaft zu pflegen, um den Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge zu sichern. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist seitlich in den Pflanzflächen zu versickern.

1.7.2 Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers von Dachflächen können Zisternen (für die Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser für die Toilette) mit einem Überlaufanschluss an das Abwassersystem hergestellt werden. Die Grundflächen dieser Anlagen sind nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 1.8 Pflanzgebot  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 1.8.1 Garten- und Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und durch standortgerechte, heimische Strauchpflanzungen gärtnerisch zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanpflanzung ist gebietsheimische Pflanzenware aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden. Die Anpflanzungen müssen unmittelbar im Anschluss an die bauliche Nutzung der Grundstücke erfolgen.  
Das Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen ist nicht zulässig. Für die Begrünung der Grundstücke dürfen nur Sträucher, Stauden, Rasenflächen u.ä. verwendet werden.
- 1.8.2 Die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Jägerstraße und der Karl-Joos-Straße (Baumscheiben der Straßenbäume /Verkehrsgrün) sind mit Bodendeckern und Stauden (Arten der Vorschlagsliste siehe Nr. 5.6) zu begrünen. Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.
- 1.9 Pflanzbindung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB i.V. mit Nr. 25 a BauGB)
- 1.9.1 Auf den mit „Pflanzbindung für flächenhafte Bepflanzung - Hecke“, belegten Flächen sind die Buchenhecken zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Durch Baumaßnahmen beschädigte Sträucher sind durch Solitärsträucher, 3 x verpflanzt mit Ballen, 200 – 250 cm zu ersetzen.  
Die im Plan dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume der Qualität Stammumfang 20 - 25 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen zu ersetzen.  
Die öffentlichen Grünflächen mit ihren Rasenflächen am westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsrand sind zu erhalten und dauerhaft durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.
- 1.9.2 Geeignete Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 sind während der Bauzeit vorzusehen, um die Bäume, Hecken und Rasenflächen vor mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen. Der Wurzelraum der Bäume ist vor Befahrung zu sichern.
- 1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- 1.10.1 Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (Breite 0,1 m; Tiefe 0,4 m) für die Straße ein.
- 1.10.2 Soweit das bestehende Gelände unter den festgesetzten Höhen der angrenzenden Verkehrs- und Grünflächen liegt, ist es im Bereich zwischen Hausgrund und angrenzender Erschließungsfläche auf die Höhe der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen aufzufüllen (siehe auch 2.8).

1.11 Altlastenfläche  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der Geltungsbereich ist Teil der Altablagerung „Eichenweg/Bogenstraße“, die seit 1995 systematisch erkundet wird. Es handelt sich dabei um ehemalige Sandsteingruben, die in den 30er Jahren mit Erdaushub, Bauschutt, Schlacken und geringen Mengen organischem Hausmüll verfüllt wurden.

Die Überwachung des Baugrubenaushubs ist durch einen sachverständigen Gutachter erfolgt. Dieser hat den Aushub klassifiziert. Anhand dieser Klassifizierung und entsprechend der festgestellten Schadstoffbelastungen wurde der Aushub entsorgt. Die jeweilige Oberfläche der Trag-/Dichtschicht wurde mittels PID (Photoionisationsdetektor) frei gemessen.

Die genauen Ausführungen sind dem Gutachten: Dokumentation der altlastenrelevanten Maßnahmen, Massenübersichten, Analyseergebnisse mit Bewertung und Entsorgung vom 14.02.2008 zu entnehmen.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Altablagerung sind mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz abgestimmt worden.

Die Privatgrundstücke wurden bis auf eine Tiefe von ca. 2,50 m komplett ausgehoben und sind mit unbelasteten Böden bis zur Geländeoberkante aufgefüllt worden. Verdichtungsmaßnahmen für diesen aufgefüllten Bereich sind nicht durchgeführt worden.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 74 LBO)

### 2.1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.

Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich zu gestalten. Als Material für die Dacheindeckung bei Satteldächern sind Dachziegel in rot, rotbraun bzw. in gedeckten Farben vorgeschrieben. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig. Solaranlagen sind in die Gestaltung der Dachflächen einzubeziehen. Garagen und Carports sind mit einem Flachdach zu versehen, sie sind zwingend zu begrünen (siehe 2.3).

Dachgauben müssen untereinander und zu Zwerchgiebeln einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50 m betragen.

Zwerchgiebel dürfen an ihrem Fuß  $\frac{1}{2}$  der gesamten Trauflänge nicht überschreiten. Der First bzw. der obere Abschluss der Gaube bzw. des Giebels muss mind. 1,00 m (senkrecht im Schnitt gemessen) unter dem Hauptfirst des Gebäudes bleiben.

Dacheinschnitte wie Loggien und ähnliches müssen zu First und Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m haben. Dacheinschnitte müssen untereinander sowie zu Dachgauben und Zwerchgiebeln einen Abstand von mind. 0,60 m haben. Unterhalb der Dacheinschnitte muss die Dachhaut mit der Neigung des Hauptdaches durchlaufen.

Untergeordnete Bauteile können mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden.

### 2.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Außenflächen von Doppelhäusern müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Außenwände sind entweder zu verputzen, oder mit einer Holzschalung zu versehen. Sichtmauerwerk ist ausnahmsweise zulässig.

Außenflächen und sichtbare Elemente von Doppelhäusern sowie deren Nebengebäuden müssen in Farbe und Material einheitlich gestaltet sein.

Es ist ein Farb- und Gestaltungskonzept vorzulegen. Dieses ist mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen.

Fenster sollen hochformatig ausgebildet werden. Rollläden sind in die Fassade zu integrieren.

Garagenwände, sonstige Wände baulicher Anlagen ohne Fenster und Türen und sonstige bauliche Nebenanlagen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Den Kletterpflanzen sind ausreichende Kletterhilfen und ein ausreichend großes Pflanzbeet anzubieten. Es sind Arten der Vorschlagsliste Nr. 5.6 zu verwenden.

### 2.3 Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO)

Garagen und Carports sind mit einem begrüntem Flachdach auszuführen. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Die Aufbaustärke soll mindestens 6 – 9 cm betragen (Arten siehe Vorschlagsliste Nr.5.6).

2.4 Abschirmung beweglicher Abfallbehälter  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Auf dem Grundstück sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen.

2.5 Abstellplätze für Fahrräder  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Auf den Baugrundstücken sind Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen.

2.6 Einfriedungen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen sind Hecken, Holzzäune, Mauern und Metallzäune (Maschendraht, Stabmattenzäune etc.) zulässig.

Mauern (maximale Höhe 0,40 m), Metallzäune und Holzzäune sind nur in Verbindung mit Hecken (s. Vorschlagliste 5.6) zulässig.

Sichtschutzwände sind zwischen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m und einer Länge von max. 2,0 m, vom Gebäude aus gemessen, zulässig. Sie müssen in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abgestimmt werden.

Die zulässige Gesamthöhe der Maschendraht- und Holzzäune zwischen den Privatgrundstücken beträgt 1,20 m. Entlang der öffentlichen Straßen und Wege beträgt die zulässige Gesamthöhe der Einfriedung max. 1,20 m (auf die angrenzende Verkehrsfläche bezogen).

2.7 Außenantennen  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind in der Farbgebung der Dacheindeckung anzupassen. Sie dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen. Sie sind ausschließlich an der Dachfläche und dort nur an der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

2.8 Höhenlage des Grundstücks  
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 11 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,0 m sind nicht zulässig. Die max. Breite der Abgrabungen darf  $\frac{1}{4}$  der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für die nach 1.10 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen.

2.9 Stellplätze und Garagen  
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V. m. § 37 Abs. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Stellplatzverpflichtung festgesetzt:

- Für Wohnungen bis 80 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit (Einfamilien-/Doppelhäuser) sind 2 Stellplätze herzustellen.



### **3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

keine

### **4. Aufzuhebende Festsetzungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird folgender Bebauungsplan aufgehoben:

„Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße“ vom 28.07.07

### **5. Hinweise**

#### **5.1 Grünordnungsplan**

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (siehe Anhang) überarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

#### **5.2 Gutachten**

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

Gutachten: „Lärmschutz Sportanlagen Bogenstraße“ Juli 2004 und „Ergänzende Stellungnahme Lärmschutz Sportanlagen Bogenstraße“ März 2006.

Für das Bebauungsplangebiet sind schalltechnische Untersuchungen hinsichtlich des Sportlärms ausgehend vom Stadion untersucht worden. Es ergeben sich derzeit keine Einschränkungen hinsichtlich der Ausweisung einer Wohnbaufläche. Die Berechnungen sind im Anhang dargestellt.

Gutachten: „Dokumentation der altlastenrelevanten Maßnahmen, Massenübersichten, Analysenergebnisse mit Bewertung und Entsorgung“ vom 14.02.2008

Gutachten: Lastplattendruckversuche vom 18.12.2007 zum Nachweis der Tragfähigkeit des Untergrundes, Lageplan

#### **5.3 Grundwasserschutz**

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserbenutzung (Grundwasserableitung während der Bauzeit, Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Tiefergründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. § 37 Abs. 4 WG dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Wasser- und Bodenschutz anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind dann bis zur Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

#### **5.4 Regelungen zum Schutz des Bodens, Baugrund**

Siehe Merkblatt Landratsamt Ludwigsburg.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7 wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Das Bebauungsplangebiet wurde im 2. Weltkrieg von Bomben getroffen. Die Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machten weitere Maßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen hat

der Kampfmittelräumdienst die Aushubarbeiten begleitet. Die im Baufeld angetroffenen Bombentrichter wurden ausgeräumt und die nach Kriegsende darin verfüllten Munitionsgegenständen wurden entsorgt. Das gesamte Baufeld wurde vom Kampfmittelräumdienst zur Bebauung freigegeben.

Aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes wurde die Tragfähigkeit des Baugrundes nach dem Aushub geprüft. Zur Sicherstellung der Tragfähigkeit erfolgte im Bereich der Baufenster eine Nachverdichtung. Der tragfähige Untergrund überschreitet das Baufenster um jeweils 1 m in alle Richtungen. Außerhalb dieses Bereiches ist für bauliche Anlagen wie z.B. Garagen die Tragfähigkeit des Untergrundes vom jeweiligen Bauherrn sicherzustellen und nachzuweisen. Die Werte der Druckplattenversuche sind im Anhang dargestellt.

#### 5.5 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung sollten Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen verwendet werden. Des weiteren sollten nur abgeschirmte Leuchten, die nur gewünschte Bereich erhellen, Lampen mit geschlossenem Gehäuse sowie eine bedarfsorientierte Beleuchtung (automatisches Abstellen in den frühen Morgenstunden) verwendet werden.

#### 5.6 Vorschlagsliste zur Gehölzverwendung

##### **Sträucher (3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm)**

Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus*
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare*
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus*
Wildrosenarten	Rosa ssp.
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana*
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
*) nicht auf Kinderspielplätzen	

##### **Kletterpflanzen**

:	Efeu	Hedera helix
	Geißblatt*	Lonicera ssp.*
	Waldrebe	Clematis ssp.
	Wilder Wein	Parthenocissus ssp.*

\* einige Sorten der Kletterpflanzen benötigen eine Kletterhilfe, Rankgerüst

**Bodendecker 3 – 9 Stück pro m<sup>2</sup>, mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20 – 30 cm**

Efeu	Hedera helix
Fünffinger-Strauch	Potentilla, in Sorten
Spierstrauch	Spiraea, in Sorten

**Stauden** (geeignet zur Bepflanzung des Baumumfeldes)

Prachtstorchschnabel	Geranium x magnificentum
Weißer Storchschnabel	Geranium sanguineum 'Album'
Waldstorchschnabel	Geranium sylvaticum 'Mayflower'
Storchschnabel	Geranium endressii
Storchschnabel	Geranium macrorrhizum 'Spessart'
Teppich-Waldsteinia	Waldsteinia ternata
Taglilien	Hemerocallis in Sorten
Immergrün	Vinca minor 'Grüner Teppich'
Salbei	Salvia officinalis, in Sorten
Katzenminze	Nepeta x faassenii
Fetthenne	Sedum telephium 'Herbstfreude'
Oregano	Origanum vulgare, in Sorten
Frauenmantel	Alchemilla mollis

**Dachbegrünung, Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6 – 9 cm**

Gräser:	Zittergras	Briza media
	Aufrechte Trespe	Bromus erectus
	Ausläufertreibender Rotschwingel	Festuca rubra rubra
	Blauschopfgras	Koeleria glauca
	Dachtrespe	Bromus tectorum
	Platthalmrispe	Poa compressa
	Schafschwingel	Festuca ovina (pallens, glauca)
Kräuter:	Blutwurz	Potentilla erecta
	Echtes Labkraut	Galium verum
	Färberkamille	Anthemis tinctoria
	Gemeine Braunnelle	Prunella vulgaris
	Grasnelke	Armeria maritima
	Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
	Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
	Orangerotes Habichtkraut	Hieracium auranthiacum
	Skabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
	Schafgarbe	Achillea millefolium
	Seifenkraut	Saponaria officinalis
	Tagnelke	Silene nutans
Sedum:	Wiesenmargerite	Leucanthemum vulgare
	Weißer Fetthenne	Sedum album
	Felsen-Fetthenne	Sedum rupestre (reflexum)
	Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
	Mauerpfeffer	Sedum acre

5.7 Bedingungen des Kaufvertrags

Auf die Bedingungen in den privatrechtlichen Kaufverträgen wird hingewiesen.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim, den

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....  
M. Köppl  
Erster Bürgermeister

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 BGBl. I S. 133.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Neufassung vom 08.08.1995 in der Fassung des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 10.11.2009 (GBl. S. 615) und durch Art. 9 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2006/123/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 12.12.2006 über Dienstleistungen im Binnenmarkt in Baden-Württemberg vom 17.12.2009, gültig ab 1.3.2010, sowie die jeweiligen ergänzenden Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften.

**Verfahrensvermerk – vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:**

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	am 14.09.2010
Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB	vom 29.09.2010 bis 18.10.2010
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	am
In Kraft Treten	am

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes, sowie die schriftlichen Festlegungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Kornwestheim übereinstimmen.

Kornwestheim, den

U. Keck  
Oberbürgermeisterin





## Regelungen zum Schutz des Bodens

### 1. Wiederverwertung von Bodenaushub

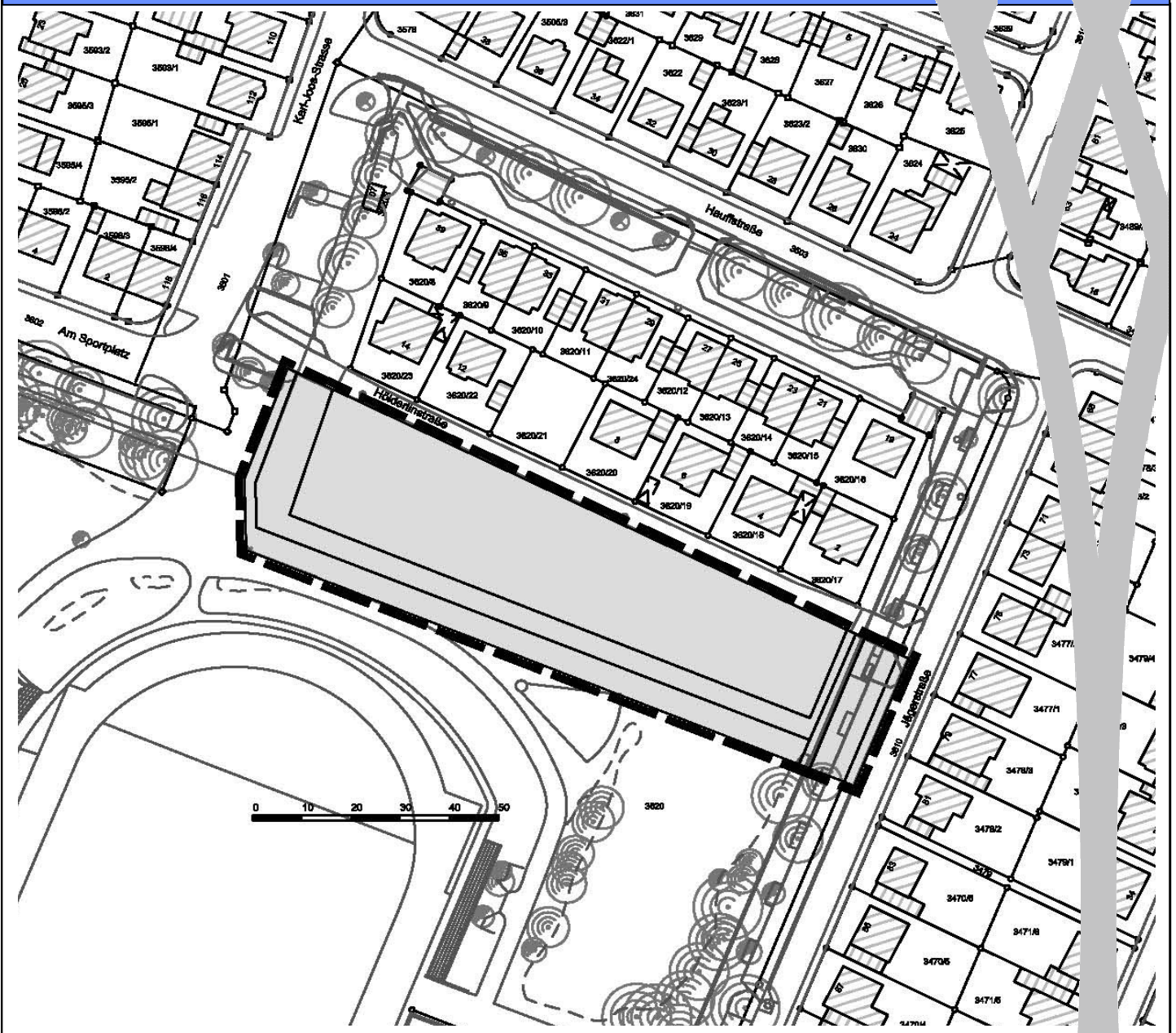
- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.  
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke bzw. Meliorationsmaßnahmen vorgesehen ist, gelten die Vorgaben des Heftes 10, Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg (v.a. Lagerung, Einbringung). Ebenso sind die Anforderungen nach § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) und DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) einzuhalten.  
Bei technisch verwertbaren Böden ist gemäß Heft 24 (Luft-Boden-Abfall, UM Baden-Württemberg) vorzugehen.  
Eine Deponierung sollte nur in Ausnahmefällen erfolgen.
- 1.2 Einer Vor-Ort-Verwertung des Bodenaushubs ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der projektspezifischen Planung (z.B. Reduzierung der Einbindetiefen) Rechnung zu tragen.
- 1.3 Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden, oberste 15-30 cm) abzuschleiben. Er ist vom übrigen Bodenaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern.
- 1.4 Bodenaushub unterschiedlicher Verwertungseignung ist separat in Lagen auszubauen, ggf. getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

### 2. Bodenbelastungen

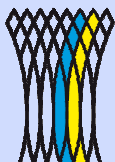
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten durch Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen.
- 2.2 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 2.3 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt abzustimmen.
- 2.4 Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße 2. Änderung – Teilbereich Süd“

Planbereich 19



## Begründung



# **Begründung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Wohngebiet südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße 2. Änderung Teilbereich Süd“**

## **1. Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung am 11.10.2005 wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik eine Bebauungskonzeption für die Tennenplatzfläche südlich der Hauffstraße vorgestellt. In dieser Sitzung hat der Ausschuss die Verwaltung damit beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2005 (Vorlage 462/2005) gefasst. Der Entwurfsbeschluss folgte am 23.05.2006. Der Satzungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Wohngebiet „Südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße“ (Nr. 19-533) wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.07.2006 gefasst (Vorlage 263/2007). Seit 28.07.2007 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Aufgrund der sich konkretisierenden Planungen der im Gebiet tätigen Investoren und Bauherren waren einzelne Änderungen des Bebauungsplanes notwendig. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan vom 28.07.2007 in Teilbereichen geändert. Die Änderung erfolgt in zwei Abschnitten. Der erste Abschnitt umfasste den Bereich nördlich der Hölderlinstraße, dieser wurde Ende 2008 geändert. Der Satzungsbeschluss wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.12.2008 gefasst (Vorlage 530/2008). Seit 20.12.2008 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zweite Abschnitt umfasst den Bereich südlich der Hölderlinstraße, diese Änderung erfolgt mit diesem Verfahren.

## **2. Planungsanlass/ öffentliches Interesse**

Im Bereich der Bogenstraße / Hauffstraße konzentrieren sich die südlichen Sportflächen des Stadtgebietes. Diese Sportflächen waren mit dem Bebauungsplan ‚Bogenstraße – Sportplatzgelände‘ vom 10. Januar 1966 planungsrechtlich gesichert.

Die Fläche des Geltungsbereichs war bisher ein Tennenplatz. Allerdings wurde der Platz zuletzt nicht mehr bespielt, da der Oberflächenbelag abgetragen und stark sanierungsbedürftig war. Dieser mangelhafte Zustand des Platzes stellte für die Sportvereine einen Engpass bei der Benutzung der Sportflächen dar. Zur Verbesserung der Situation wurde 2005 südlich des Stadions ein Kunstrasenplatz errichtet. Kunstrasen hat den Vorteil, dass er über das gesamte Jahr bespielt werden kann, wodurch sich die Belegungssituation der Plätze maßgeblich entspannt hat. Somit wurde es möglich, den Tennenplatz an der Hauffstraße aufzulösen und in eine Wohnbaufläche umzuwidmen.

Mit der Umnutzung des Tennenplatzes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Aus diesem Grund war es erforderlich, für den Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zur Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung sind

insbesondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Verkehrsführung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, aber auch Festsetzungen gestalterischer Art getroffen worden.

Die jetzt geplanten Änderungen des südlichen Abschnittes des Bebauungsplanes betreffen im wesentlichen gestalterische Vorgaben, die erst nach Abschluss des Bauträgerwettbewerbes aufgrund der eingegangenen Entwürfe erfolgen konnten. Die Grundzüge der Planung werden durch die nachfolgend beschriebenen Änderungen nicht berührt.

### **3. Verfahren zur Bebauungsplanänderung**

Das zur Änderung des Bebauungsplans notwendige planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, 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.

Im sogenannten "vereinfachten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 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. Auf eine Umweltprüfung bzw. einen Umweltbericht kann verzichtet werden. Von der frühzeitigen Beteiligung wurde aufgrund der geringfügigen Änderungen der Gestaltung der Gebäude abgesehen. Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde jedoch durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 BauGB erfolgte nicht, da deren Aufgabenbereich durch die Änderungen der Planung nicht berührt sind.

Der zum Ursprungsbebauungsplan erstellte Umweltbericht bleibt Bestandteil dieser Begründung.

### **4. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes und beschränkt sich im wesentlichen auf die Fläche des heutigen Tennenplatzes südlich der Hauffstraße. Die Fläche ist im Westen durch die Karl-Joos-Straße, im Norden durch die Hauffstraße, im Osten durch die Jägerstraße und im Süden durch die Sportflächen begrenzt. Die 2. Änderung beschränkt sich auf den Teil südlich der Hölderlinstraße.

### **5. Übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes von der Darstellung „öffentliche Grünfläche, Sportplatz“ in „Wohngebiet“ geändert, sodass diese 2. Änderung des Bebauungsplanes aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

## **6. Gegenstand der Änderung**

Aufgrund von stadtplanerischen Erfordernissen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a. Für die südliche Zeile wird eine maximale Traufhöhe (TH max.) von 3,40 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die Traufhöhe war bisher nicht festgesetzt, um den Bauträgern einen größeren Gestaltungsspielraum im Zuge des Wettbewerbs zu geben. Nachdem sich die Planungen konkretisiert haben, erfolgt jetzt die Festlegung. Diese Festsetzung dient einer einheitlichen städtebaulichen Gestaltung. Die max. Gebäudehöhe wird auf 7,25 m ü. EFH festgesetzt, um die Höhenabstufung der Gebäudezeilen von Nord nach Süd zu erreichen.
- b. Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen werden nicht zugelassen, um die eingebrachte Dichtschicht nicht zu beschädigen. Diese Änderung ergab sich im Zuge der Erschließungsplanung.

## **7. Untersuchungen**

### Altlastenuntersuchung

Der Geltungsbereich ist Teil der Altablagerung "Eichenweg/Bogenstraße", die seit 1995 systematisch untersucht wird. Aus den vorangegangenen Erkundungen war bekannt, dass es sich um einen älteren Ablagerungsbereich handelt, der bereits in den 30er Jahren durch Auffüllung ehemaliger Sandsteingruben angelegt wurde. Um die bisherigen Untersuchungsergebnisse zu vertiefen, wurde das Ingenieurbüro CDM mit der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens (Baugrund und Altlasten) beauftragt. Die Ergebnisse dieser zusätzlichen Erkundungen bestätigen die bisherigen Kenntnisse.

Bei den vorgefundenen Ablagerungen handelt es sich im wesentlichen um Erdaushub bzw. Abraum, Bauschutt, industrielle Sande und Schlacken sowie geringe Mengen an organischen Hausmüllbestandteilen. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 12 m. Grundwasser ist erst in einem Tiefenbereich > 10 m anzutreffen und somit für die vorgesehene Bebauung nicht relevant. Auffällige Bodenluftwerte wurden an keiner der Erkundungsstellen vorgefunden. Entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen in Form von PAK, Blei und MKW konnten nachgewiesen werden. Die künstlichen Auffüllungen wurden bis auf eine Tiefe von 2,50 m komplett ausgehoben. Eine Nachverdichtung des Untergrundes im Bereich der Baufenster stellt die Tragfähigkeit für die geplanten Gebäude sicher.

Für die Bebauung der Grundstücke ist folgendes Gründungskonzept ausgeführt worden:

- Schroppenlage in Stärken zwischen 15 cm (unterhalb Freiflächen) und 50 cm (unterhalb Gebäuden und Straßen)
- 15 cm Trag-/Dichtschicht mit 15 % Feinkornanteil (überall)
- 15 cm Trag-/Dränschicht, mit 5 % Feinkornanteil zur seitlichen Ableitung von Sickerwasser und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsaufstau



- Tennvlies zur mechanischen Trennung (Verhinderung von Feinkorneintrag, überall)

Darauf erfolgt die Ausführung der Bodenplatte aus Stahlbeton, welche aus statischen Gründen erforderlich ist.

### Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet wurde im 2. Weltkrieg von Bomben getroffen. Die Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machten, weitere Maßnahmen durchzuführen. Im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen hat der Kampfmittelräumdienst die Aushubarbeiten begleitet. Die im Baufeld angetroffenen Bombentrichter wurden ausgeräumt und die nach Kriegsende darin verfüllten Munitionsgegenständen wurden entsorgt. Das gesamte Baufeld wurde vom Kampfmittelräumdienst zur Bebauung freigegeben.

### Lärmuntersuchung

Um im Vorfeld zu klären, ob überhaupt bei bestehender Nähe zu den Sportflächen eine Nutzung des Tennenplatzes als Wohnbaufläche in Frage kommt, wurde ein Lärmgutachter mit dieser Fragestellung beauftragt. Dem Ergebnis der Untersuchung zu Folge ist bei heutiger Nutzungsintensität des Stadions eine Bebauung auf dem Bereich des Tennenplatzes unproblematisch.

Die im Bebauungskonzept dargestellten drei Gebäudereihen befinden sich außerhalb des von Lärmeinwirkungen betroffenen Bereichs. Zusätzlich zum notwendigen Abstand ist mit der Planung im südlichen Teil eine Grünfläche vorgesehen, die ggf. für zusätzliche Maßnahmen zur Verfügung steht.

## **8. Städtebauliche Konzeption**

### Baustruktur

Auf dem Tennenplatz soll Wohnbebauung entstehen. Dabei wird das angrenzende Wohnquartier um weitere drei Gebäudereihen südlich der Hauffstraße ergänzt und dadurch abgerundet. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die nördliche Gebäudereihe wird von der Hauffstraße aus über einen Wohnweg erschlossen. Die beiden südlichen Gebäudereihen werden über die neu gebaute Hölderlinstraße erschlossen.

Der frühere Sportplatz ist gegenüber der Wohnbebauung mit einer Buchenhecke und Bäumen (Ahorn, Linden und Gingkos) eingegrünt. Ziel ist es, diese Eingrünung zu erhalten. Hierzu wurde die Bebauungskonzeption geändert, um dem vorhandenen Baumbestand Rechnung zu tragen und bedingt durch die ebenfalls im Bereich der Bäume vorhandenen Altlasten. Die nördliche Häuserzeile wird deshalb durch einen parallel zur Hauffstraße verlaufenden Wohnweg erschlossen. Die Buchenhecke entlang der westlichen und östlichen

Grenze bleibt bis auf die Einschnitte der neuen Erschließungsstraße erhalten. Im Bereich der Einmündung des Wohnweges in der Hauffstraße wird ebenfalls ein Teilbereich der Buchenhecke entfernt.

### Nutzung

Das Gebiet ist als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Es sind Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig, die in ihrer Ausformung der umgebenden Wohnbebauung angepasst sind.

## **9. Erschließung**

### Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Die nördlichen Gebäude sind über einen Wohnweg von der Hauffstraße aus erschlossen. Eine weitere Straße (Hölderlinstraße) wurde für die Erschließung der beiden südlichen Gebäudezeilen angelegt. Die Hölderlinstraße verläuft parallel zur Hauffstraße.

Ein Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 413 mit Haltestelle in der Hauffstraße gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstadt von Kornwestheim an und stellt darüber hinaus eine Verbindung nach Ludwigsburg her.

### Ruhender Verkehr

Das bestehende Straßennetz ist aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Sportflächen und zum bisherigen Tennenplatz sehr gut mit öffentlichen Parkplätzen ausgestattet. Im Bereich der Karl-Joos-Straße verbleiben zwei Parkbuchten mit jeweils ca. 8 – 10 Parkplätzen. Entlang der südlichen Hauffstraße ist Längsparken möglich. In der Jägerstraße bestehen im Abschnitt zwischen Hauffstraße und Stadion Parkplätze mit Schrägaufstellung.

Für die neue Erschließungsstraße, die die Karl-Joos-Straße mit der Jägerstraße verbindet, müssen einige Parkplätze weichen. Das Auflösen der Parkplätze ist unproblematisch, da mit Aufhebung des Tennenplatzes der Bedarf für die Sportler in diesem Bereich nicht mehr gegeben ist.

Der ruhende Verkehr der geplanten Neubebauung wird oberirdisch und auf den Flächen der privaten Grundstücke nachgewiesen.

### Fuß- und Radwege

Fußwege sind in den Straßen der angrenzenden Wohnquartiere straßenbegleitend vorhanden. Der geplante Wohnweg wird mit einer lichten Breite von 5,00 m als Mischfläche ausgebildet. Die geplante Anliegerstraße wird mit einer lichten Breite von 5,50 m ebenfalls als Mischfläche ausgebildet.

Die Straßen der Umgebung sind als Zone 30 ausgewiesen. Mit der Bebauung wird das Plangebiet ebenfalls Bestandteil der Zone 30.

### Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich lagen zunächst keine Leitungen der Versorgungsträger von Strom, Gas und Wasser. Lediglich am nördlichen Rand des heutigen Spielfeldes befand sich eine Wasserleitung, die zum Zwecke der Sportplatzbewässerung diente. Im Zuge der mittlerweile abgeschlossenen Erschließungsarbeiten sind die Versorgungsmedien (Strom, Gas, Wasser) in den neuen Straßen vorhanden. Ein Anschluss an das bestehende Netz erfolgt über die Jägerstraße.

Die Entwässerung wird über das Mischsystem erfolgen, da eine Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der vorhandenen Auffüllungen auch in der angrenzenden südlichen Grünfläche nicht möglich ist.

### **10. Vorschriften zum Umweltschutz**

Für die Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans galten die Regelungen der derzeit gültigen Fassung des BauGBs. Gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der für die Umweltbelange die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen ermittelt werden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Luft, Boden, Wasser, Kultur und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wurden im Umweltbericht geprüft und sind als nicht erheblich eingestuft worden. Das begründet sich in der damaligen Nutzung des Tennisplatz, der wenig ökologische Qualitäten vorwies.

Die von der Werkgruppe Gruen erstellte Eingriffsregelung nach § 1a BauGB und § 18ff BNatSchG vom Mai 2006 wurde aufgrund der Änderungen überarbeitet. Die Eingriffsregelung kommt auch nach der Überarbeitung zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Einzelne Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild/Landschaftsbezogene Erholung und Boden) erfahren eine Aufwertung. Die Anforderungen des § 1a BauGB werden erfüllt.

Dieser Begründung ist in einem gesonderten Teil der Umweltbericht beigefügt (vgl. letztes Kapitel), der das Ergebnis der Umweltprüfung zusammenfasst. Der Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes hat sich nicht geändert. Die Bilanzierung wurde neu berechnet und an die Änderungen des Bebauungsplanes angepasst.

### **11. Kosten**

Das Gelände ist bereits erschlossen, es fallen keine weiteren Kosten an.

## 12. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet Teilbereich Süd		ca. 4.750 m <sup>2</sup>	100 %
davon	Wohnbaufläche	ca. 2.790 m <sup>2</sup>	59 %
davon	öffentliche Grünfläche	ca. 1.670 m <sup>2</sup>	35 %
davon	öffentliche Verkehrsfläche Straßenfläche (Bestand)	ca. 290 m <sup>2</sup>	6 %

# Umweltbericht gem. § 2a BauGB

## 1. Einleitung

### Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans waren die Veränderungen, die im Bereich der Sportflächen Bogenstraße mit Errichtung des Kunstrasenplatzes im Jahr 2005 vollzogen wurden. Mit dem Kunstrasenplatz wurde für den stark sanierungsbedürftigen Tennenplatz an der Hauffstraße Ersatz geschaffen. Ein wesentlicher Vorteil ist seine ganzjährige Bespielbarkeit, so dass sich die Belegungssituation maßgeblich entspannt hat und der Tennenplatz für eine andere Nutzung frei wird. Die Fläche befindet sich mitten im Wohngebiet, dieses soll um drei weitere Gebäudereihen ergänzt werden. Es sind Doppel- und Einzelhäuser vorgesehen. Die Bebauung passt sich an die umgebenden Wohnbebauung an und bildet den Abschluss des Wohngebiets.

Für den Planbereich gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Südlich der Hauffstraße, westlich der Jägerstraße“ vom 28.07.2007, der das Wohngebiet planungsrechtlich absichert. Der nördliche Teil wurde im Jahr 2008 geändert. Seit 20.12.2008 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich. Der zweite Abschnitt umfasst den Bereich südlich der Hölderlinstraße, diese Änderung erfolgt mit diesem Verfahren.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche markiert. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden Anpassungen insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude erreicht.

### Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen und die Bedeutung für die Bauleitplanung

Mit der Wohnbebauung auf der Fläche des Tennenplatzes wird eine klare Siedlungskante gegenüber den Sportflächen erreicht. Seit vielen Jahren ist die Zielsetzung der Stadt Kornwestheim „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Die geplante Bebauung des ehemaligen Tennenplatzes entspricht diesem Entwicklungsziel und kommt auch dem in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Ziel „mit Grund und Boden sparsam umzugehen“ nach. Mit der Wiedernutzbarmachung der Flächen im Innenbereich kann die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich von Kornwestheim reduziert werden.

Darüber hinaus kann mit der Planung eine klare Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden. Bei der Innenentwicklung müssen viele Belange berücksichtigt werden. Häufig überlagern sich Nutzungen oder liegen räumlich nahe beieinander. Um zwischen der Wohnbebauung und den Sportflächen mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen, wurde im Vorfeld eine Lärmuntersuchung beauftragt. Das Heranrücken von Wohnbebauung an das Stadion wurde bei gleichbleibender Nutzungsintensität des Stadions unproblematisch beurteilt. Zusätzlich wurde ein ergänzendes Gutachten hinsichtlich von Leichtathletik-Training und –Veranstaltungen im Bezug auf die Lärmeinwirkungen erstellt.



Auch aus diesem Gutachten ergibt sich keine Einschränkung hinsichtlich der Wohnbebauung bzw. hinsichtlich der bisherigen Nutzungen des Stadions. Im Bebauungskonzept ist im Süden eine Grünfläche freigehalten, die eine Zäsur und Pufferzone bildet.

Um eine zukunftsverträgliche Energieversorgung des Gebietes zu erreichen, werden Mindeststandards für den Wärmeschutz und die Versorgung mit erneuerbaren Energien vorausgesetzt. Die Einhaltung der Vorgaben der EnEV 2009 beim spezifischen Transmissionswärmeverlust sowie einem maximalen Jahres-Primärenergiebedarf von 60 kWh pro m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche ist nachzuweisen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **a. Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Bewertung des Eingriffs**

#### Schutzgut Mensch

Die Fläche für das neue Wohngebiet war ein Tennisplatz, im damals gültigen Bebauungsplan war die Fläche als Sportfläche ausgewiesen. Die Wohnbebauung der Umgebung reicht bis unmittelbar an den Platz heran. Diese Situation hatte keine ernsthaften Probleme verursacht. Doch an heißen, windigen Tagen konnte es beim Spielen zu starker Staubentwicklung kommen, wodurch auch die Anwohner in Mitleidenschaft gezogen waren. Sicherlich bedeutete der zusätzliche Verkehr und Lärm durch den Spielbetrieb auch eine Mehrbelastung. Mit Umwandlung der Fläche in ein Wohnbaugebiet entfällt die Staubentwicklung und eine zusätzliche Lärmbelastung wird es ggf. durch den motorisierten Verkehr der neuen Bewohner geben. Nutzungskonflikte oder erhebliche Beeinträchtigungen für die Menschen durch Lärm oder andere Immissionen sind aber nicht zu erwarten.

Um auf dem Auffüllgelände (siehe Schutzgut Boden) die künftige Wohnungsnutzung sicherzustellen, wurde der überplante Bereich flächig bis in eine Tiefe von ca. 2,5 m abgetragen. Aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse und der geplanten Maßnahmen wie Bodenaustausch und Einbau einer Trag-/Dichtschicht sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen.

Bezüglich der Lichtimmissionen des Stadions ist auf die vorhandene Beleuchtungsanlage hinzuweisen. Die Anlage ist aufgrund der geringen Lichtstärke nicht für den offiziellen Spielbetrieb (Württemberg. Fußballverband) in den Abendstunden geeignet. Eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnbebauung ist deshalb nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Sportplatzfläche ist mit einer Hainbuchenhecke eingegrünt. Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 45 stattliche Einzelbäume (Spitzahorn, Winterlinde, Gingko), die entweder zur Eingrünung des Sportplatzes oder im Bereich der Parkplätze auf Verkehrsgrünflächen als Schattenspender dienen. An zwei dieser Bäumen sind Nisthilfen für Vögel angebracht. Die Verkehrsgrünflächen (Baumscheiben) der Straßenbäume sind teilweise mit Rasen, teilweise mit niedrig wachsenden Sträuchern und Hecken aus Liguster, Hartriegel und Zwerg-/Teppichmispel ausgeführt.

Die geplante Bebauung erfolgt unter Beachtung der Grünstruktur. Um die nördliche Baumreihe zu erhalten, wird die Bebauung um ca. 20 m nach Süden abgerückt. Alle Bäume können so an der Hauffstraße erhalten werden. Lediglich im Einmündungsbereich des Wohnweges muss die vorhandene Hainbuchenhecke entfernt werden. An der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze wird zu Gunsten der neuen Erschließungsstraße jeweils ein Baum entfernt und die Hecke in diesem Abschnitt unterbrochen.

Durch den nahezu vollständigen Erhalt der Bäume und Hecken wird der Eingriff in die Lebensräume für Tiere und Pflanzen vermieden bzw. deutlich minimiert. Weitere Kompensationsmaßnahmen im Gebiet wie beispielsweise die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die extensive Begrünung von Garagen und die Begrünung der öffentlichen Grünflächen tragen zur Verbesserung der Situation bei, so dass die Durchführung des Vorhabens insgesamt zu einer Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften führt.

Im Planungsgebiet gibt es keine Lebensräume für nach § 42 BNatSchG geschützte Arten.

#### Schutzgut Klima und Luft

An Sommertagen erhitze sich die Sandfläche des Tennenplatzes. Wurde bei Sonne und Wind auf dem Platz gespielt, konnte es zu Staubaufwirbelungen kommen, die so massiv waren, dass auch die Anwohner davon betroffen waren. Die Grünstruktur, die den Platz umgibt milderte diese Situationen, indem die Luftfeuchtigkeit der Vegetation zur Abkühlung und Staubbindung beitrug. Darüber hinaus sorgt die Vegetation für frische Luft in der Umgebung und verbessert das Mikroklima. Diese Funktionen sind auch für das neue Wohnquartier wichtig, wenn sich die Dachflächen der Häuser und die versiegelten Flächen erhitzen. Die Hecken und Bäume werden deshalb weitestgehend erhalten bleiben.

Da die Fläche insgesamt keine besondere siedlungsklimatische Bedeutung besitzt und aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht von einer wesentlichen Beeinflussung auf das Klima ausgegangen werden kann, werden im Bereich Klima und Luftreinhaltung keine Verschlechterungen erwartet. Die Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden als nicht erheblich eingestuft.

#### Schutzgut Boden

Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet nicht anzutreffen, da der Planbereich Teil der Altablagerung "Eichenweg/Bogenstraße" ist, die seit 1995 systematisch untersucht wird. Es handelt sich dabei um einen älteren Ablagerungsbereich, der bereits in den 30er Jahren durch Auffüllung ehemaliger Sandsteingruben angelegt wurde. Bei den vorgefundenen Ablagerungen handelt es sich im wesentlichen um Erdaushub bzw. Abraum, Bauschutt, industrielle Sande und Schlacken sowie geringe Mengen an organischen Hausmüllbestandteilen. Die Auffüllungen reichen bis in eine Tiefe von 12 m. Auffällige Bodenluftwerte wurden an keiner der Erkundungsstellen vorgefunden. Entsorgungsrelevante Bodenverunreinigungen in Form von PAK, Blei und MKW konnten nachgewiesen werden. Sanierungsbedarf wurde

nicht festgestellt. Durch den geplanten Aushub bis ca. 2,5 m Tiefe zur Vorbereitung der Bebauung, Entsorgung des verunreinigten Materials und Auffüllung mit unbelastetem Boden wird zumindest außerhalb der künftig versiegelten Flächen eine gewisse Bodenaufwertung erzielt.

Negative Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind aufgrund der Vorbelastung und der bestehenden Versiegelung nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der geplanten Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen ergibt sich stattdessen eine Verbesserung für das Schutzgut Boden.

#### Schutzgut Wasser

Besondere Standortfunktionen für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Lage auf einem Deponiekörper nicht vorhanden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers kann aufgrund der tieferliegenden Altablagerungen nicht vorgesehen werden. Grundwasser ist erst in einem Tiefenbereich > 10 m anzutreffen und somit für die vorgesehene Bebauung nicht relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

#### Schutzgut Kultur, Sachgüter und Landschaft / Landschaftsbild

Der Tennenplatz befand sich mitten im Wohngebiet und war, bedingt durch die starke Eingrünung der Fläche, von der Straße aus kaum wahrnehmbar. Dieses äußere Erscheinungsbild soll im wesentlichen so erhalten bleiben. Nur entlang der Hauffstraße wird im Bereich der Einmündung des Wohnweges die Hecke entfernt.

Das Bild des Quartiers wird sich durch die Bebauung nicht nachteilig verändern. Für die Schutzgüter Kultur, Sachgüter und Landschaftsbild werden keine Beeinträchtigungen erwartet.

#### Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Durch die Überbauung des Tennenplatzes wird es zu einer Änderung bei der Versiegelung des Bodens kommen. Der Tennenplatz war Auffüllgelände für Abraum, Bauschutt, Schlacke usw. Insofern ist die natürliche Bodenstruktur überformt und der Boden in seiner Funktion beeinträchtigt. Die Grünstrukturen im Gebiet können weitgehend erhalten bleiben und werden durch die Anlage weiterer Grünflächen auf den Baugrundstücken ergänzt. Hierdurch wird für nahezu alle Schutzgüter eine Verbesserung der derzeitigen Situation erzielt werden.

Wegen der heute schon vorhandenen unnatürlichen Bodenstruktur des Sportplatzes und der geminderten Bodenfunktion sind die erwarteten Umweltfolgen, die durch die Bebauung entstehen als unerheblich einzustufen. Umweltauswirkungen, die sich aufgrund von Wechselwirkungen negativ verstärken werden nicht erwartet.

## **b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Bebauung würde der Tennenplatz als Sandfläche brachliegen. Weiterhin würden Abraum, Bauschutt, Schlacken usw. im Boden verbleiben. Die Fläche ist kein Lebensraum für Tiere und Pflanzenarten. Der Randbereich des Geländes ist mit seinem Bewuchs ökologisch wertvoll. Ziel ist, die Grünstrukturen trotz Bebauung, weitgehend zu erhalten.

Die Bebauung geschieht vor der Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Durch die Inanspruchnahme des Tennenplatzes kann auf entsprechende Flächen im Außenbereich verzichtet werden. Darüber hinaus wurden durch die Bebauung die vorhandenen Altablagerungen sachgerecht beseitigt und damit eine Verbesserung der Bodensituation erreicht. Die Bebauung ist eine Entwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit.

## **c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- Pflanzbindungen für die vorhandenen Bäume und Hecken;
- Pflanzgebote für die verschiedenen Grünflächen im Plangebiet (private, öffentliche Grünflächen, Baumscheiben);
- Dachbegrünung;
- Wasserdurchlässige Beläge von öffentlichen Parkplätzen und öffentlichen Fußwegen sowie von Zufahrten, Zuwegen und Stellplätzen;

## **d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit ihrer Lage der Tennenplatzfläche inmitten der Wohnbebauung eignet sich die Fläche für eine Arrondierung. Dabei ist es Zielsetzung, zwischen den Nutzungen Wohnen und Sport den notwendigen Abstand zu schaffen, eine klare Siedlungskante auszuformen und eine gute Durchgrünung zu erreichen.

Für die Fläche sind unterschiedliche Bebauungsmöglichkeiten denkbar. Diese reichen von einer vollständigen Überbauung bis zu einer Bebauung lediglich entlang der Hauffstraße. Die vorliegende Planungsvariante stellt für die oben genannte Zielsetzungen die beste Möglichkeit dar. Der neu geplante Wohnweg sichert den Erhalt der Bäume in der Hauffstraße. Bei Errichtung der Hölderlinstraße im Süden wird im Sinne der Wirtschaftlichkeit eine beidseitige Bebauung verfolgt. Gleichzeitig kann der notwendige Abstand zwischen Wohnbebauung und Stadion eingehalten werden. Dabei wird darauf geachtet, dass sich die Neubebauung in ihrer Ausprägungsform an das vorhandene Wohngebiet anpasst ist. Die gewählte Variante verzichtet nicht auf ausreichende Grünstrukturen: Mit der Grünfläche im Süden und der Erhaltung von Hecken und Bäumen in den Randbereichen wird die Durchgrünung gewährleistet und ein Ausgleich unterschiedlicher Interessen erreicht.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **a. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Bestandserfassung, die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter erfolgt nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LUBW), 2005) sowie der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Umweltministerium Baden-Württemberg, 2006)

Die Berechnung der Schallimmissionen im Rahmen des Lärmgutachtens wurden mit dem Programmpaket soundPlan der Braunstein + Berndt GmbH, Leutenbach, durchgeführt. Die einschlägigen Regelwerke der Schallimmissionsberechnung bilden die Grundlage dieses Programms. Als Grundlage für die Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch die Nutzung des Sportgeländes dient die Sportanlagenlärmschutzverordnung –18.BimSchV -. Der Untersuchung der Geräusentwicklung von Sportanlagen und deren Quantifizierung für immissionsschutztechnische Prognosen von Wolfgang Probst (veröffentlicht 1994) sowie der VDI Richtlinie 3770 (Entwurf) – Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen – sind die Emissionspegel zu entnehmen, die die Grundlage bilden für die Berechnung der Lärmeinwirkung der Ballspielfelder.

Schwierigkeiten sind bei den verschiedenen Verfahren nicht aufgetreten.

#### **b. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die zur Minimierung und zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen sind auf vollständige Durchführung zu prüfen. Die vorhandenen Grünstrukturen werden als öffentliche Grünflächen im Besitz der Stadt Kornwestheim verbleiben. Die Pflege und der Erhalt werden durch die Stadt sichergestellt.

Im Rahmen der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Behandlung von Bauanträgen ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten. Die Einhaltung der Festsetzungen auf den privaten Baugrundstücken, insbesondere der Begrünung der Grundstücke und der Dachbegrünungen, wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Bauverwaltung routinemäßig überprüft.

Hinsichtlich der Lärmsituation des Stadions werden die Lärmwerte bei Nutzungsänderungen des Stadions z.B. Zunahme der Veranstaltungen von Seiten der Stadt überprüft.



Hinsichtlich der Lichtimmissionen sind aufgrund der vorhandenen Beleuchtung im Stadion keine negativen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung festzustellen. Wird in der Zukunft eine neue Beleuchtungsanlage für das Stadion erforderlich, so sind die Auswirkungen im Zusammenhang mit dem BImSchG und den „Hinweisen zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ zu beurteilen und bei der Planung zu beachten.

### **c. Zusammenfassung**

Die Bebauung des Tennenplatzes wie im Konzept vorgesehen ist gut verträglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, stattdessen erfahren die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild und Boden deutliche Aufwertungen.

Kornwestheim, den 02.11.2010

M. Köpple  
Erster Bürgermeister