

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kerngebiet "Holzgrund"

Planbereich 01

ZEICHENERKLÄRUNG:



1. Art der baulichen Nutzung

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO))



2. Maß der baulichen Nutzung

1,0 Grundflächenzahl, GRZ (§ 19 BauNVO)
 LH min. minimale lichte Höhe über mittlerem Straßenniveau (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 GH max. max. zulässige Gebäudehöhe über mittlerem Straßenniveau (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

g Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)




4. Verkehrsflächen

 Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4, 11 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschriften

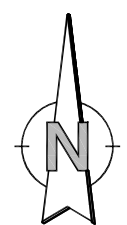
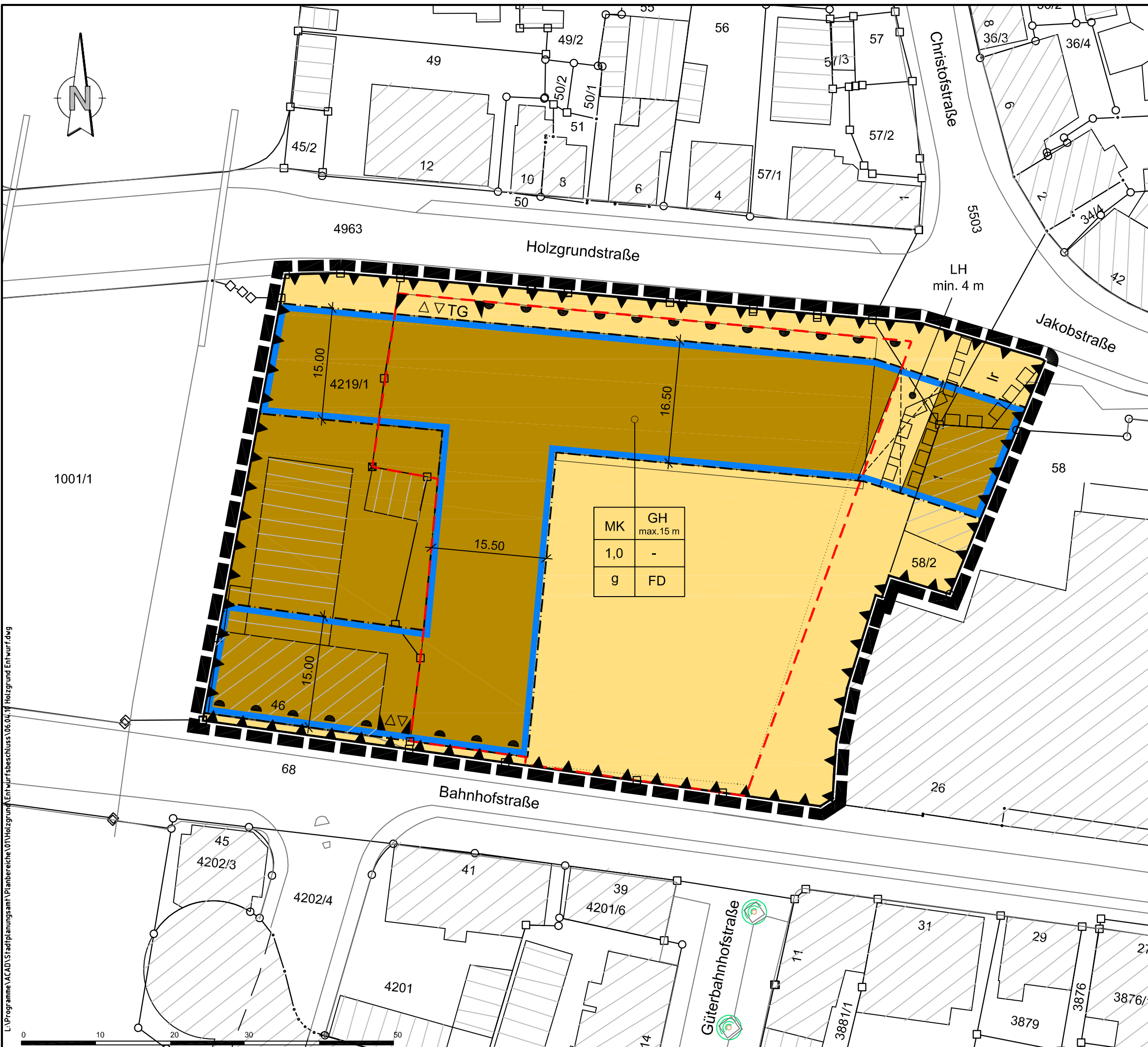
FD Flachdach (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

6. Sonstige Planzeichen

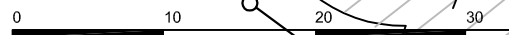
 Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kornwestheim und der Versorgungsträger (§ 9 (1) 21 und (6) BauGB)
 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Flächen mit besonderen Festsetzungen zu Lärmemissionswerten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

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



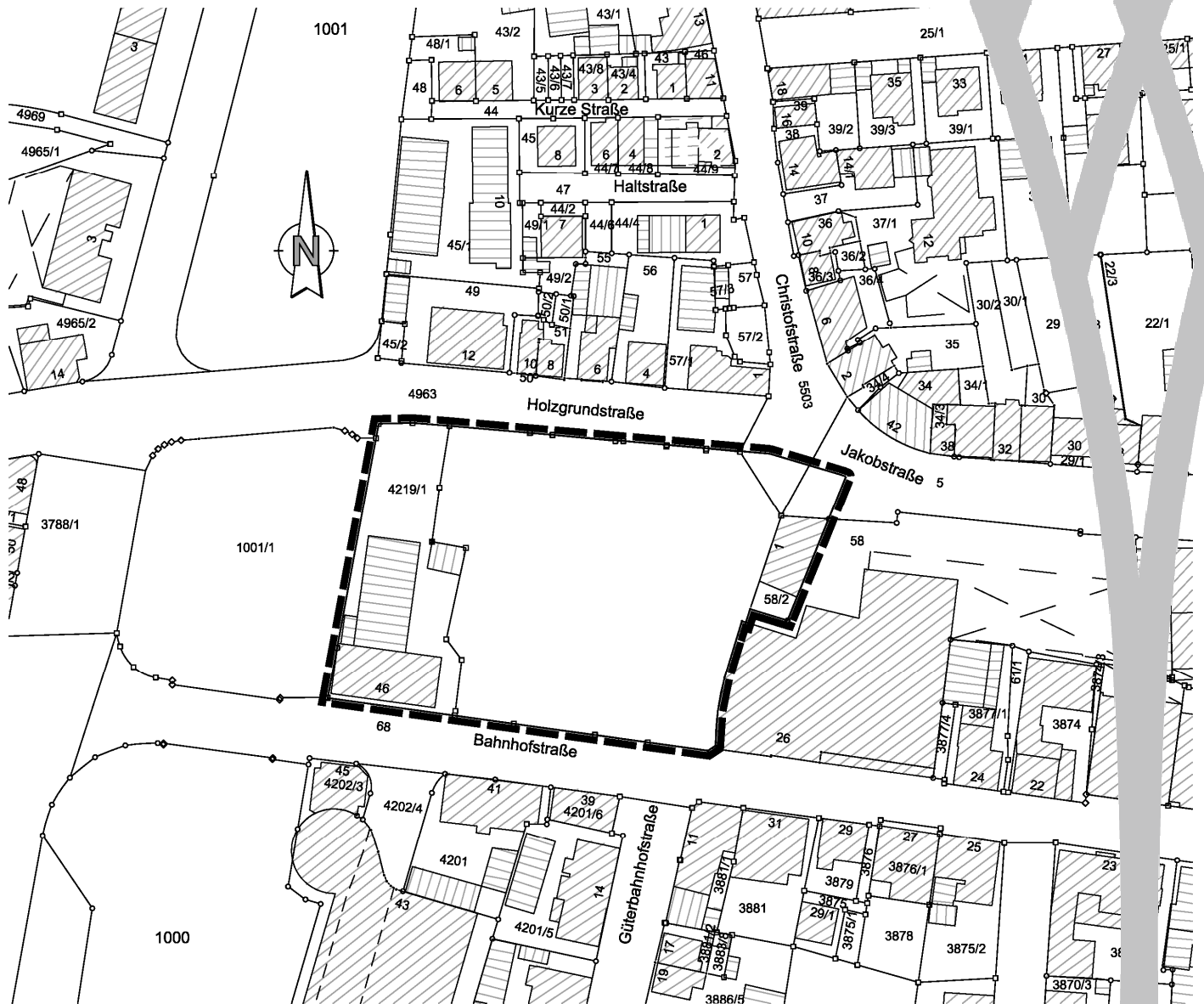
L:\Programme\ACAD\Stadtplanungsamt\Planbereiche\01\Holzgrund\Entwurf\Entwurf\Entwurf.dwg



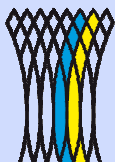
M 1:500

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kerngebiet „Holzgrund“

Planbereich 1



Textfestsetzungen



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Kerngebiet „Holzgrund“

TEXTFESTSETZUNG

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

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

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

Es handelt sich um ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Tankstellen die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen, die gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässig sind, nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe oberhalb des EG nicht zulässig, Vergnügungsstätten sind ausschließlich ab dem 1.OG zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 sind sonstige Wohnungen ab dem 1.OG zulässig.

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

GRZ = Grundflächenzahl entsprechend dem Planeinschrieb gemäß § 19 BauNVO.

1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 16 Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximale Gebäudehöhe (GH max.) über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt, siehe Planeinschrieb.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit mindestens 0,20 m über angrenzende Verkehrsfläche und maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (gemessen in Gebäudemitte) festgesetzt. Bei Eckgebäuden ist die Straßenseite maßgeblich, die höher liegt. Im Bereich der Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine lichte Höhe von mind. 4,00 m festgesetzt.

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

g = geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs.3 BauNVO

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

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.4 Flächen für Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in der Tiefgarage zulässig.

1.5 Anschluss anderer Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen, Stützmauern und ähnliche Geländeänderungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen, wenn kein Gehweg und kein Sicherheitsstreifen vorhanden sind, sind in einem Abstand von mind. 0,50 m vom äußeren Rand der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen. Im Bereich der Bahnhofstraße und Holzgrundstraße sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

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

1.6.1 Bei der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen zulässig. 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. Das Beleuchten von Gehölzen soll vermieden werden.
Bei der Konzeption von Werbeanlagen (siehe auch Ziffer 2.5) sind nur Anlagen zu verwenden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

1.6.2 Eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken muss gewährleistet sein. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen max. 10 mm groß sein.

1.6.3 Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Tiere der besonders geschützten Arten, die in diesem Gebäuden wohnen, verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen (Nist-, Brut-, Wohn-, Zufluchtsstätten) beschädigt oder zerstört werden (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Ludwigsburg / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.7 Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

lr = Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadt Kornwestheim und der Versorgungsträger.

1.8 Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Pflanzenauswahl hat sich nach der Artenliste unter Ziffer 5.8 („Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung“) zu richten.

1.8.1 Extensive Dachbegrünung

Alle Dachflächen 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. Die Speicherfähigkeit soll bei 20l/m² liegen.

1.9 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile 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 0,10 m; Tiefe 0,40 m) für die Straße ein.

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 Ziffer 2.6).

1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich III bis VI zuzuordnen. Im Rahmen des Baugesuchs sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm nach DIN 4109 nachzuweisen.

Für Wohnnutzungen, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmer sind zum Schutz der Nachtruhe schalldämmenden, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorzusehen.

Werden Lüftungseinrichtungen/Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

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

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

Zulässig sind Flachdächer (FD), die maximale Dachneigung liegt bei 5°. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen (siehe 1.8.1).

Solaranlagen sind generell zulässig. Sie sind in die Gestaltung der Dachflächen einzu beziehen.

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

Das Farb- und Materialkonzept der Gebäude ist mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt, abzustimmen. Rollläden sind in die Fassade zu integrieren. Solaranlagen sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

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

Auf den Grundstücken sind Standplätze für Abfallbehälter nachzuweisen. Sie sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen Einsicht von der öffentlichen Straße abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

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

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

2.5 Werbeanlagen und Leuchtmittel **(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Einrichtung sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen dürfen nur in den Erdgeschosszonen angebracht werden. Die Größe der Werbeanlage darf max. 3,50 m x 0,5 m betragen. Werbeanlagen auf dem Gebäude sind unzulässig. Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind nicht zulässig (siehe § 33 Abs. 2 StVO).

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich installiert werden. Als Leuchtmittel dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden (siehe auch Ziffer 1.6.1).

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

Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes über 0,70 m gegenüber dem vorhandenen Gelände, sowie Stützmauern mit einer Höhe über 1,00 m sind genehmigungspflichtig.

Dies gilt nicht für die nach Ziffer 1.9 zwingend vorgeschriebenen Aufschüttungen.

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

Satellitenempfangsanlagen sind nur auf dem Dach als Gemeinschaftsanlage zulässig. Sie sind in der Art anzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sind.

2.8 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 m² ist 1 Stellplatz/WE herzustellen.
- Für Wohnungen über 80 m² sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen.
- Für Wohngebäude mit 1 Wohneinheit sind 2 Stellplätze herzustellen.

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

Bodenfunde

Im Plangebiet ist bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit denkmalgeschützten Bodenfundstellen zu rechnen. Auf die Meldepflicht nach § 20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§§ 20, 27 DSchG).

4. Aufzuhebende Festsetzungen

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Bebauungspläne aufgehoben:

Flurkartenplan mit genehmigten Baulinien (1-1a) vom 27.06.1865 und Lageplan zur Baulinienfestlegung „Güterbahnhofstraße“ vom 17. März 1954.

5. Hinweise:

5.1 Gutachten

Folgende Gutachten / Stellungnahmen liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

GeoTeam Schaffer „Ingenieurgeologisches Gutachten für das Bauvorhaben Neubebauung Holzgrundareal mit öffentlicher Tiefgarage und zentralem Platz in Kornwestheim“, Stuttgart, 18.09.09

ISIS Ingenieurbüro für Schallmissionsschutz „Lärmschutz Kerngebiet „Holzgrund“ Kornwestheim“, Riedlingen, März 2010

5.2 Bedingungen des Kaufvertrags

Auf die Bedingungen in den privatrechtlichen Kaufverträgen wird hingewiesen.

5.3 Regelungen zum Schutz des Bodens / Altlasten

Siehe beigefügtem Merkblatt 2 vom 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.

Für den Planbereich liegen Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

5.4 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. Tiefgründungskörper, 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.

5.5 Erdwärmesonden

Die Ausführung von Erdwärmesonden zur Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Bohrtiefen und Erdsondenbohrungen sind auf Oberkante Haßmersheimer Schichten zu begrenzen, die ca. 70 m unter Gelände beginnen.

5.6 Glasfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird bei großflächigen Glasfassaden die Verwendung von Ornilux-Vogelschutzfenstern empfohlen.

5.7 Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Bahnanlagen

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Einfriedung) sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Ein Zugang zum Gleisbereich muss gewährleistet sein.

5.8 Vorschlagsliste zur Pflanzenverwendung

Fassadenbegrünung / Kletterpflanzen

| | | |
|------------|-------------------|-----------------------------|
| Nordseite: | Efeu | Hedera helix |
| | Schlingknöterich* | Polygonum aubertii |
| Südseite: | Baumwürger* | Celastrus orbiculatus |
| | Wilder Wein | Parthenocissus tricuspidata |
| | Wilder Wein* | Parthenocissus quinquefolia |
| Ost-/ | Feuergeißblatt* | Lonicera x heckrottii |
| Westseite: | Gemeine Waldrebe | Clematis vitalba |
| | Hopfen* | Humulus lupulus |
| | Jelängerjelierer* | Lonicera caprifolium |
| | Schlingknöterich* | Polygonum aubertii |

Dachbegrünung: Extensivbegrünung ohne Wasseranstau, Schichthöhe 6-9 cm

| | | |
|----------|----------------------------------|---------------------------------|
| Gräser: | Zittergras | Briza media |
| | Aufrechte Trespe | Bromus erectus |
| | Ausläufertreibender Rotschwengel | Festuca rubra rubra |
| | Blauschopfgras | Koeleria glauca |
| | Dachtrespe | Bromus tectorum |
| | Platthalmrispe | Poa compressa |
| | Schafschwengel | 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 Habichtskraut | Hieracium auranthiacum |
| | Skabiosen-Flockenblume | Centaurea scabiosa |
| | Schafgarbe | Achillea millefolium |

| | | |
|--------|---------------------|---------------------------|
| Sedum: | Seifenkraut | Saponaria officinalis |
| | Tagnolke | Silene nutans |
| | Wiesenmargerite | Leucanthemum vulgare |
| | Weißer Fetthenne | Sedum album |
| | Felsen-Fetthenne | Sedum rupestre (reflexum) |
| | Milder Mauerpfeffer | Sedum sexangulare |
| | Mauerpfeffer | Sedum acre |

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Kornwestheim,

- Stadtplanungsamt Kornwestheim -

.....
Michael Köpple
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.

Verfahrensvermerk

| | |
|---|-------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 11.02.2010 |
| Aufstellungsbeschluss bekanntgemacht | am 18.02.2010 |
| Freiwillige, frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht | am 18.02.2010 |
| Freiwillige, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | vom 17.02.2010 bis 26.03.2010 |
| Entwurfsbeschluss | am 13.04.2010 |
| Öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 | vom 26.04.2010 bis 26.05.2010 |
| Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | am 19.04.2010 |
| 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

.....
Ursula Keck
Oberbürgermeisterin



Regelungen zum Schutz des Bodens

1. Wiederverwertung von Bodenaushub

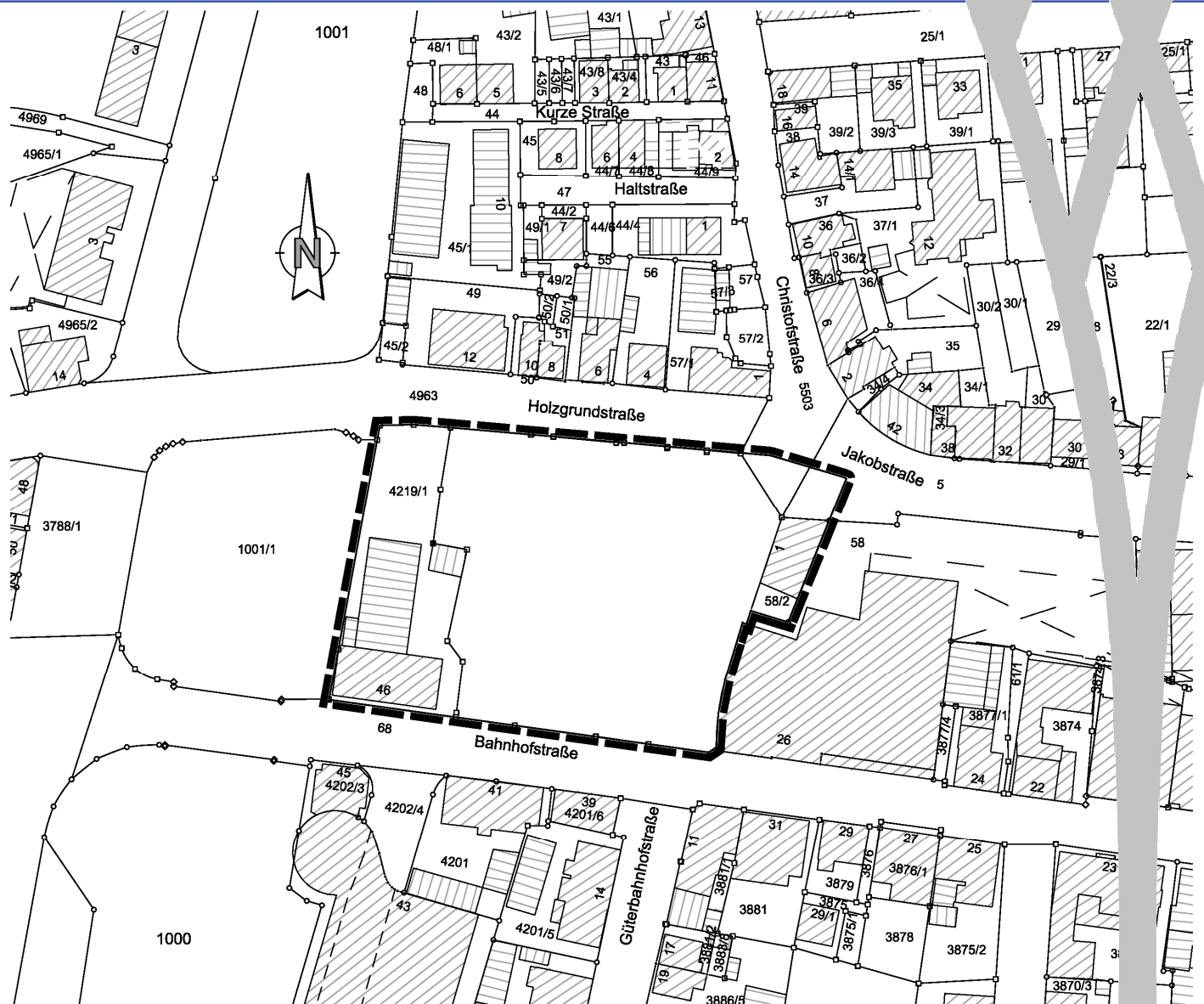
- 1.1 Anfallender Bodenaushub ist in seiner Verwertungseignung zu beurteilen und bei entsprechender Qualifizierung wieder zu verwerten. Die VwV des UM für die „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ ist hierbei zu beachten.
Für den Umgang mit Bodenmaterial, welches für Rekultivierungszwecke 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

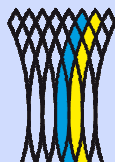
- 2.1 Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Künftige Freiflächen (z.B. Ausgleichsflächen, Wiesen) sollten deshalb vom Baubetrieb freigehalten werden. Verdichtungen sind am Ende der Bauarbeiten 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 Kerngebiet „Holzgrund“

Planbereich 1



Begründung



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Kerngebiet „Holzgrund“

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass / öffentliches Interesse

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat am 11.02.2010 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Kerngebiet „Holzgrund“ (Vorlage 19/2010) gefasst. Dieser wurde am 18.02.2010 in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat im Jahr 2006 einen Bauträgerwettbewerb für das Holzgrundareal beschlossen. Ziel ist die Neubebauung dieses Bereiches mit einem attraktiven Wohn- und Geschäftshaus und der Schaffung eines zentralen Platzbereiches. Das Ergebnis des Wettbewerbes wird jetzt in einen Bebauungsplan umgesetzt.

Für den Planbereich gilt derzeit der Baulinienplan Planbereich 1 Nr. 1 a vom 27.06.1865 und die Baulinienfestlegung Planbereich 1 Nr. 227 für die Gebäude Güterbahnhofstraße 2 und 4 vom 21.09.1954.

Das Plangebiet in zentraler Innenstadtlage soll durch die Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus zur Belebung der Innenstadt beitragen. Die geplante Bebauung (L-förmiger Baukörper) schafft eine klare Raumkante in Richtung der Jakobstraße und es entsteht eine multifunktional nutzbare Platzfläche. Die notwendigen Stellplätze sowie öffentliche Stellplätze werden in einer Tiefgarage unterhalb der Platzfläche untergebracht.

Am 13.04.2010 stimmte der Ausschuss für Umwelt und Technik der vorliegenden Bauungskonzeption zu und beauftragte die Verwaltung, die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen (Vorlage 120/2010).

2. Planungsrechtliches Verfahren

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 3.100 m² eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m² 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.

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5.900 m² und wird begrenzt durch die Bahnhofstraße im Süden, den Bahndamm im Westen, die Holzgrundstraße im Norden und das Flurstück 58 im Osten. Das Areal ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von ca. 290 m ü. NN.

4. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 13.03.2002 ist der Geltungsbereich als zentralörtlicher Versorgungskern ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5. Lärm

Der Bereich des Holzgrundareals ist aufgrund der angrenzenden S-Bahntrasse und der innerörtlichen Straßen mit Schienen- und Verkehrslärm belastet. Daraus ergeben sich Anforderungen an den baulichen Lärmschutz der Gebäude. Zur Ermittlung der Lärmbelastung in diesem Bereich wurde ein Lärmgutachten erstellt. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Kerngebiet Holzgrund Kornwestheim“, erstellt vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz im März 2010, hat die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung der geplanten Bebauung ermittelt.

Das Plangebiet ist dem Lärmpegelbereich III bis VI zuzuordnen. Dadurch ergeben sich Anforderungen an den baulichen Lärmschutz der Gebäude. Der Gutachter empfiehlt zudem zum Schutz der Nachtruhe bzw. zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels auch bei geschlossenen Fenstern, gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen), den Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern. Dies ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Altlasten

Auf den Flurstücke 4219/1 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Im Altlastenkataster ist der Bereich unter der Flächennummer 1.347-000 erfasst.

Bei geplanten Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist das Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz zu beteiligen.

7. Städtebauliche Konzeption

Nutzung

Das Gebiet wird als "Kerngebiet" (MK) im Sinne von § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5, Abs.6 und Abs. 7 BauNVO ausgewiesen. Leitgedanke der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich ist die Stärkung des zentralen Innenstadtbereichs. Der Bereich stellt gewissermaßen das Gelenk zweier wichtiger Zonen der Innenstadt dar (Bahnhof- und Güterbahnhofstraße) und soll diese zukünftig funktional als auch städtebaulich miteinander verbinden. Zur Belebung der Innenstadt erscheint eine horizontale Gliederung des geplanten Baukörpers sinnvoll. Durch die Belegung der EG-Zonen mit Gastronomie und Läden, sowie einer grundsätzlich möglichen Belegung der Obergeschosse mit Wohn- und / oder Büronutzung entsteht eine lebendige Mischung, die insgesamt zur Belebung des Quartiers beiträgt.

Die Neubebauung dieses Bereiches soll mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude erfolgen. Die geplante Platzfläche soll als multifunktional nutzbare Fläche dienen. Die Bestandsgebäude auf den Flurstücken 4219/1 und 58/2 bleiben vorerst erhalten. Langfristig ist eine Neubebauung parallel zur Bahnhofstraße und Holzgrundstraße geplant, sowie die Ergänzung des neu geplanten L-förmigen Baukörpers in Richtung Osten.

Baustruktur

Die städtebauliche Konzeption und die städtebaulichen Kennziffern sind im Zuge des Investoren-Wettbewerbes im Jahr 2006 festgelegt worden. Es soll ein viergeschossiger Baukörper entstehen, der den Rahmen für einen neuen städtischen Platz darstellt. Entlang der Bahnhofstraße und der Holzgrundstraße ist langfristig geplant, die Raumkante bis zum Bahndamm zu schließen.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Holzgrund Areals erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, d.h. über die Bahnhofstraße und die Jakobstraße bzw. Holzgrundstraße. Diese wird als gegenläufige Straße ausgebaut. Die Güterbahnhofstraße wird in die geplante Platzfläche einbezogen und als Fußgängerbereich ausgebaut. Die Zufahrt für Lieferverkehr und Anlieger wird dabei gewährleistet. Im Bereich der Bahnhofstraße und der Holzgrundstraße sind Bereiche ohne Ein- und Auffahrt auf die privaten Grundstücke festgesetzt. Dies trägt dem geplanten Ausbau der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße Rechnung. Im Bereich der Holzgrundstraße werden die Zufahrtbereiche ebenfalls eingeschränkt, zur Verbesserung der Fußgängerbereiche.

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze für die Neubebauung sowie zusätzliche öffentliche Stellplätze werden in der Tiefgarage unter dem neu geplanten Platz geschaffen. Die Zufahrt wird über die Holzgrundstraße erfolgen. Zudem befindet sich das City-Parkhaus im Bereich Eastleighstraße, Bahnhofstraße schräg gegenüber dem Plangebiet.

ÖPNV

Das Gebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, der S-Bahnhof ist ca. 300 m entfernt. Es besteht somit eine optimale Anbindung an den ÖPNV.

9. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es wird im Mischsystem entwässert.

10. Umwelt- und Naturschutz

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 bzw. § 13 Abs. 3 kann in diesem Fall von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 4 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.

Im Bebauungsplan wird gemäß der Empfehlung des Gutachters festgesetzt, dass die privaten Bauherren bei Eingriffen in die aktuelle Bausubstanz verpflichtet sind, ihre Gebäude durch einen qualifizierten Gutachter auf das Vorkommen geschützter Arten gem. § 42 BNatSchG untersuchen zu lassen und im Bedarfsfall das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Ludwigsburg / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

11. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gebietes gilt die Festsetzung "Kerngebiet " (MK) im Sinne von § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5, 6 und 7 BauNVO.

Ausgeschlossen sind Tankstellen, sie erzeugen viel Verkehr und tragen nicht zur Verbesserung der Handelssituation bei. Einzelhandelsbetriebe sind in der EG Zone zulässig. Durch die Belegung der EG-Zonen mit Gastronomie und Läden, sowie einer grundsätzlich möglichen Belegung der Obergeschosse mit Wohn- und / oder Büronutzung entsteht eine lebendige Mischung, die insgesamt zur Belebung des Quartiers beiträgt.

Vergnügungsstätten / Spielhallen sind ab dem 1.OG zulässig, um der Verdrängung von Einzelhandelsbetrieben und dem Trading down Effekt entgegen zu wirken.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die geschlossene Bauweise dient der Schaffung klarer Raumkanten und der optimalen Nutzung dieser Flächen in der Innenstadt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 15 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe entspricht der umgebenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung des Baufensters erfolgt entsprechend den stadtplanerischen Zielsetzungen zur Schaffung eines klaren Baukörpers in Verbindung mit einer multifunktional nutzbaren Platzfläche.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Insgesamt gilt folgender Stellplatzschlüssel:

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Wohnungen bis 80 qm | 1 St. / WE |
| Wohnungen über 80 qm | 1,5 St. / WE |
| Für Gebäude mit 1 Wohneinheit | 2 St. / WE |

Diese gegenüber den Mindestanforderungen erhöhte Stellplatzverpflichtung ist durch den hohen Motorisierungsgrad begründet. Die zunehmende Mobilität und die größer werdenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten führen zu einer Zunahme der Zweitwagen in den Haushalten in Kornwestheim. In größeren Wohnungen und in individuellem Wohnungsbau sind erfahrungsgemäß 2 Fahrzeuge pro Wohneinheit vorhanden. Der öffentliche Raum dient nicht als Ersatz für private Stellplätze. Zudem hat der Straßenraum eine wichtige Funktion als Aufenthaltsfläche und trägt wesentlich zur Wohnumfeldqualität bei. Aus diesem Grund sind die Stellplätze gem. dem o.g. Schlüssel auf den dafür ausgewiesenen Flächen bzw. in der Tiefgarage herzustellen.

Lärmschutz

Der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung spezielle Vorkehrungen gegen Lärm erforderlich sind. Dies ergibt sich durch den Lärm der im Westen liegenden Bahngleise und der angrenzenden Straßen. Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überschritten. Deshalb sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen (siehe auch Kapitel 6). Bei Wohnnutzung muss der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm ab Lärmpegelbereich III, bei Büronutzung ab Lärmpegelbereich IV erbracht werden. Die Nachweispflicht erstreckt sich aufgrund der Ergebnisse des Gutachters auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Gutachten zeigt, dass an manchen Messpunkten Lärmpegelbereich (LPB) VI erforderlich wird. In Anbetracht der erheblichen Störwirkung des Schienenlärms empfiehlt der Gutachter, dass die Anforderungen der Außenbauteile dem LPB VI entsprechen müssen. So wird den zukünftigen Bewohnern ein adäquater Schutz vor Lärm geboten. Entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind für LPB VI die Anforderungen der folgenden Tabelle an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und nachzuweisen.

| Raumart | erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils für LBP VI |
|---|--|
| Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | 50 dB |
| Büroräume und ähnliches | 45 dB |

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

LBP: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Ausführungsbeispiele für die Wand-, Dach- und Fensterkonstruktion sind der DIN 4109, Beiblatt 2 zu entnehmen.

Entsprechend der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) werden bei Außenlärmpegeln von über 50 dB(A) nachts für schutzbedürftige Wohnräume, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Werden Lüftungseinrichtungen / Rollläden vorgesehen, so sind die Schalldämmmaße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Entsprechend diesem Ergebnis wird das gesamte Plangebiet als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

Wie in Kapitel 10 „Umwelt- und Naturschutz“ erklärt, werden aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes auf freiwilliger Basis die in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz getroffen:

- Bei der Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Lampen mit niedrigem Blau- und Ultraviolettanteil im Strahlungsspektrum – z.B. Natrium-Dampf-Hochdruck-Lampen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen.
- Bei Um- und Neubaumaßnahmen sind Tierfallen in den Außenbereichen der Grundstücke zu vermeiden.
- Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Durch diese Festsetzungen sollen die durch den B-Plan ermöglichten Eingriffe abgeschwächt werden.

Gestalterische Festsetzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist ein Flachdach festgesetzt. Diese Dachform fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein und ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Geschosse. Aus Gründen des Klimaschutzes sind Solaranlagen generell zulässig und erwünscht. Diese sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren. Die Flachdächer sind aus Gründen der Verbesserung des Kleinklimas und zur Regenrückhaltung extensiv zu begrünen.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer Maximalhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird die maximale Gebäudehöhe mit 15 m festgesetzt.

12. Bodenordnung

Die Stadt erwirbt die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, vereinigt sie und teilt sie zum Zwecke der Wiederveräußerung und Bebauung zweckentsprechend neu auf.

13. Flächenbilanz

| | | |
|----------------------|--------------------------------|----------------|
| Gesamtfläche: | ca. 5.900 m² | = 100 % |
| Kerngebiet: | ca. 3.100 m ² | = 53 % |
| Verkehrsfläche: | ca. 2.800 m ² | = 47 % |

14. Kosten

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

Kornwestheim,

.....
M. Köppl
Erster Bürgermeister

**BETEILIGUNG VON BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE
AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN "HOLZGRUND"**

Stand 14.06.2010

| | Behörde / Stellen | Eing. am | Stellungnahme TöB | Stellungnahme Stadtplanungsamt |
|----|--|------------|--|---|
| 1. | EnBW Regional AG Holferstr. 30, 71636 Ludwigsburg T 07141 / 959-0 | 23.04.2010 | Keine weiteren Bedenken oder Anregungen | Kenntnisnahme |
| 2. | Stadtwerke Ludwigsburg – Kornwestheim GmbH Stadtentwässerung Kornwestheim Gänsfußallee 23, 71636 Ludwigsburg T 07141 / 910 - 0 | 30.04.2010 | <u>Stadtentwässerung</u> Wir schlagen folgende Änderung/Ergänzung vor: Zu Punkt 1.1.3 Höhe der baulichen Anlagen: Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist mit mind. 0,20 m über angrenzende Verkehrsfläche (gemessen in der Gebäudemitte) festgesetzt. Bei Eckgebäuden ist die Straßenseite maßgeblich, die höher liegt. Öffnungen wie Türen, Fenster dürfen mit ihrer untersten Kante, Lichtschächte, Durchbrechungen der TG Decke mit ihrer obersten Kante nicht unter der EFH liegen. Begründung: Von der Eastleighstraße sowie der Güterbahnhofstraße schießt bei großen Regenereignissen oberflächlich sehr viel Wasser auf die Bahnhof- und Güterbahnhofstraße und zukünftig auf den neuen Platz. Es besteht die Möglichkeit, dass Oberflächenwasser durch falsch positionierte Öffnungen in das Gebäude eindringen kann. | Kenntnisnahme. Die Festsetzungen hinsichtlich der EFH wurden ergänzt. Die weitere Planung des neuen Gebäudes erfolgt in enger Abstimmung mit den Stadtwerken, Stadtentwässerung. |
| 3. | Verband Region Stuttgart Kronenstr. 25, 70174 Stuttgart T 0711 / 2 27 59 – 0 | 17.05.2010 | Es besteht Einvernehmen, da die regionalplanerischen Anliegen Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers und Stärkung des zentralörtlichen Versorgungskerns in diesem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt wurden. | Kenntnisnahme. |

| | Behörde / Stellen | Eing. am | Stellungnahme TöB | Stellungnahme Stadtplanungsamt |
|----|---|------------|--|---|
| 4. | DB Services Immobilien GmbH Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe | 18.05.2010 | <p>Keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es ist zu beachten: Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und ggf. elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer rechtzeitig zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.</p> <p>Wegen der Nähe zu den Bahnanlagen weisen wir auf die damit verbundenen Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb hin. Erforderliche Schutzmaßnahmen (z.B. Einfriedung) sind von den Grundstückseigentümern vorzunehmen und auf Dauer zu unterhalten. Ein Zugang zum Gleisbereich muss gewährleistet sein.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zu den Bahnanlagen werden in den Bebauungsplan unter Punkt 5 „Hinweise“ aufgenommen</p> |
| 5. | Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Wirtschaft und Infrastruktur Ruppmannstr. 21, 70565 Stuttgart T 0711 / 904-0 | 31.05.2010 | Keine Bedenken. | Kenntnisnahme. |

| | Behörde / Stellen | Eing. am | Stellungnahme TöB | Stellungnahme Stadtplanungsamt |
|----|--|------------|--|--|
| 6. | <p>Landratsamt Ludwigsburg Fachbereich Bauleitplanung</p> <p>(als Untere Naturschutz-, Immissionsschutz-, Untere Wasserbehörde, Abfallbeseitigungsamt Wasser- und Bodenschutz) Postfach 760, 71631 Ludwigsburg</p> <p>T 07141 / 144 - 0</p> | 11.06.2010 | <p><u>Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u></p> <p>Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten und den örtlichen Kenntnissen, ist bei einer Überbauung des Areals mit dem Antreffen von Grundwasser zu rechnen. Daher müssen sämtliche Baugesuche dem Fachbereich Umwelt zur Prüfung vorgelegt werden.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen die vorgesehene Festsetzung, insbesondere als Kerngebiet, bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, obwohl im Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 65, nachts 55 dB(A)) durch die Lärmeinwirkungen des Verkehrs, insbesondere des Schienenverkehrs, überschritten werden.</p> <p>Den Immissionsschutzbelangen aus § 50 BImSchG soll durch die Festsetzung Nr. 1.10 im Textteil des BPlanes in der Weise Rechnung getragen werden, dass das Plangebiet „dem Lärmpegelbereich IV bzw. V zuzuordnen ist. Hierbei dürfte es sich allerdings um einen Fehler handeln, da im Plangebiet Zuordnungen bis Lärmpegelbereich VI laut Gutachten erforderlich werden. Der Gutachter hat nur für die konkrete Planung durch die Projektentwicklung (Anhang 2 des Gutachtens) einen maximalen Lärmpegelbereich bis V ermittelt. Es sind jedoch die tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, der eine Bebauung bis an die Westgrenze des Plangebietes zulässt, zugrunde zu legen.</p> | <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Zuordnungen der Lärmpegelbereiche wurden entsprechend dem Gutachten im Bebauungsplan ergänzt.</p> |
| 7. | <p>Interne Ämter – Beteiligung über „Infos & Umläufe“</p> | | Keine Stellungnahmen. | |

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT
AM BEBAUUNGSPLANVERFAHREN "HOLZGRUND"**

Stand 14.06.2010

| | Bürger | Eing. am | Stellungnahme Bürger | Stellungnahme Stadtplanungsamt |
|----|-----------------|------------|---|--|
| 1. | Bürger 1 | 03.05.2010 | <p>Bürger 1 möchte nicht, dass sein Grundstück in die Planung mit einbezogen wird, bzw. an sein Gebäude angebaut wird.</p> <p>Bürger 1 schließt sich der Stellungnahme vom Dachverband Natur und Umwelt, wegen der Durchlüftung der Innenstadt vollinhaltlich an.</p> <p>Bürger 1 besteht darauf, dass die Breite des vorgesehenen Weges mind. 5 m beträgt.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Holzgrund erfolgt zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung dieses Innenstadtbereiches. Die Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude und die Schaffung eines zentralen Platzbereiches soll zur Belebung der Innenstadt beitragen. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage für eine Neubebauung, bestehende Gebäude besitzen Bestandsschutz.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich im Zuge des städtebaulichen Wettbewerbes für die Realisierung eines L-förmigen Baukörpers ausgesprochen. Die Hauptwindrichtung West-Ost wird durch das ausgewiesene Baufenster nicht beeinträchtigt. Von einer deutlichen Verschlechterung der Belüftung ist aus Sicht der Verwaltung nicht auszugehen.</p> <p>Die Passage und die öffentliche Verkehrsfläche weisen eine Breite von mind. 5,50 m auf</p> |
| 2. | Bürger 1 | 31.05.2010 | <p>Einwendungen: Der Publikumsverkehr zum Gebäude von Bürger 1 setzt die Nutzung der Güterbahnhofstraße als Grundstückszufahrt und damit naturgemäß auch den Erhalt der Güterbahnhofstraße als solcher voraus.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Zufahrt zum Gebäude von Bürger 1 wird durch die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet.</p> |

Satzung

über den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Kerngebiet „Holzgrund“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung (GemO) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Kornwestheim in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Kerngebiet „Holzgrund“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des oben angeführten Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften besteht aus

1. Lageplan mit zeichnerischem Teil und textlichem Teil vom 15.6.2010
2. Begründung vom 15.6.2010.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den auf aufgrund von § 74 LBO getroffenen Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4

In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Kornwestheim, den

Keck
Oberbürgermeisterin