

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Stadtvillen westlich Salamander“

Begründung

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Der rund 8600 m² große Bereich hinter dem Salamander Produktionsgebäude wird derzeit als Parkplatzfläche genutzt. Von der IMMOVATION AG als Eigentümer wurde 2010 ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des Salamander-Areals vorgestellt. Zusätzlich zu den Überlegungen einer Umnutzung und Neuordnung der in wesentlichen Teilen denkmalgeschützten Produktionsgebäuden wurden Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des derzeit als Parkierungsfläche genutzten Bereichs westlich der Bestandsgebäude vorgestellt. Ausgegangen wird hier von einer Wohnnutzung.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 3785/2. Der Messgehalt der Fläche beträgt 8564 m².

3. Übergeordnete Planungen

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

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als „Gemischte Baufläche – Planung“ dargestellt. Bisher besteht ein Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 mit der Festsetzung Parkplatzfläche mit Trafostation und Pflanzgebot zur Eingrünung der Fläche.

4. Verfahren (§ 12 BauGB)

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 12 BauGB (vorhabenbezogener Bebauungsplan) durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 30.09.2010 gefasst, der Entwurfsbeschluss am 25.10.2011. Nach erfolgter Beteiligung der Fachbehörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann nun der Satzungsbeschluss erfolgen.

5. Städtebauliche Konzeption

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst acht Stadtvillen mit insgesamt 64 Wohnungen. Das vorgelegte Konzept bindet sich in seiner Maßstäblichkeit gut in die städtebauliche Struktur des Quartiers ein. Es vermittelt zwischen dem vorhandenen Produktionsgebäude und der 2 – 4 geschossigen Wohnbebauung entlang der Bolzstraße.

Die vorgesehenen Neubauten sind über Vor- und Rücksprünge sowie durch die vorgestellten Balkonbereiche der Wohnungen deutlich gegliedert. Durch die abwechslungsreiche Gestaltung der Fassaden mit farbig abgesetzten Putzflächen und Verkleidungen fügt sich die geplante Wohnbebauung gut in die Umgebung ein.

Mit der Nutzung der Parkierungsfläche für Wohnungsbau kann durch das vorgesehene Wohnungsgemenge an zentraler Stelle ein differenziertes Wohnraumangebot von guter Qualität für unterschiedliche Nutzergruppen geschaffen werden. Das Konzept lässt sowohl aus stadtplanerischer als auch gestalterischer Sicht insgesamt eine deutliche Verbesserung und Aufwertung der Situation erwarten.

Der erforderliche Kinderspielplatz wird als Gemeinschaftseinrichtung angrenzend an den bestehenden Kinderspielplatz Ebertstraße mit einer Fläche von ca. 450 m² hergestellt.

6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Stadtvillen befinden sich westlich des ehemaligen Produktionsgebäudes der Salamander AG. Ausgehend von einer Privatstraße entlang von Bau 3 und 7 werden zwei Tiefgaragen mit jeweils 36 Stellplätzen angefahren. Die übrigen Stellplätze werden oberirdisch vor den geplanten Stadtvillen bzw. entlang der Salamanderstraße nachgewiesen. Die Privatstraße wird von der Salamanderstraße aus angefahren. Eine Durchfahrt zur Ebertstraße ist für den Privatverkehr nicht möglich. Vor dem Kinderspielplatz wird es eine Durchfahrtsbeschränkung für Pkw geben, lediglich die Müllabfuhr kann diesen Abschnitt befahren.

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

7. Lärmschutz

Aufgrund der Nähe der geplanten Bebauung zum Rangierbahnhof Kornwestheim ergeben sich im Zeitbereich nachts (22 – 6 Uhr) an den Gebäuden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 um bis zu 7 dB(A). Es sind daher Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen. Zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in den Aufenthaltsräumen und besonders in den Schlafräumen sind ggfs. Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 vorzusehen. Die genauen Ausführungen sind der „Schalltechnischen Untersuchung Bauvorhaben 8 Stadtvillen im Salamander Areal“ von „BS Ingenieure, Ludwigsburg vom 22.März 2012 zu entnehmen. Das Gutachten und die sich daraus ergebenden Anforderungen sind dem Durchführungsvertrag beigelegt.

8. ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof liegt vom Baugebiet in ca. 150 m Entfernung und ist gut zu Fuß erreichbar. Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart sowie zentrale Bushaltestelle für die Linien 411 - 414.

9. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

10. Vorschriften zum Umweltschutz

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Parkplatzfläche wird von keinen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgegangen durch die Bebauung mit den Stadtvillen. Hinsichtlich der Freiflächen wird sich eine deutliche Verbesserung ergeben, da die Tiefgarage mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,60 m ausgeführt wird, damit auf ihrer Oberfläche eine entsprechende Bepflanzung realisiert werden kann. Durch die fast vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den Tiefgaragen werden die umliegenden Grundstücke und die neu geschaffenen Wohngebäude von Lärm und Abgasen entlastet. Die Gebäude werden mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt.

Aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans aus dem Jahr 2002 und der bestehenden Parkierungsfläche greift § 1 a Abs. 3 BauGB. „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Mauersegler Kolonie werden im Zuge des Neubaus pro Gebäude 3 Mauersegler Nistkästen an den Nord- bzw. Ostfassaden angebracht.

11. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet entstehen acht Gebäude mit insgesamt 64 Wohnungen. Die Bebauung dient dem Wohnen, damit soll diese Nutzung im Innenstadtbereich von Kornwestheim gestärkt werden. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte mit der Umgebung zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Überbauung des Gebietes erfolgt mit acht Wohngebäuden entlang der geplanten Privatstraße mit IV Geschossen. Die Höhe dieser Gebäudes orientiert sich an der angrenzenden Wohnbebauung Salamanderstraße Ecke Bolzstraße.

Gestalterische Festsetzungen

Die acht Stadtvillen zeigen eine abwechslungsreiche Gestaltung durch Vor- und Rücksprünge in den Fassaden, durch die vorgestellten Balkonbereiche der Wohnungen und durch die abwechslungsreiche Gestaltung der Fassaden mit farbig abgesetzten Putzflächen und Verkleidungen. Eine große Bedeutung hat auch die Farbgestaltung der Gebäude. Diese wird in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim, Stadtplanungsamt festgelegt.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Tiefgarage nachzuweisen.
Für die Wohnbebauung wird folgender Stellplatzschlüssel angewandt:

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

Demzufolge werden für die geplanten 64 Wohneinheiten insgesamt 96 Stellplätze notwendig. Es werden 72 Stellplätze in den beiden Tiefgaragen nachgewiesen und 24 oberirdische Stellplätze angelegt.

Grünordnerische Maßnahmen

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge,
- Anpflanzung von Bäumen,
- Begrünung der Flachdächer,
- Begrünung der Tiefgarage.

Pflanzgebot/Pflanzbindung

Zur räumlichen Gestaltung, Gebietsdurchgrünung, Verbesserung des Siedlungsklimas und der Wasserrückhaltung werden auf dem Baugrundstück heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt. Die vorhandene Hecke zur Eingrünung der ehemaligen Parkplatzfläche bleibt erhalten bzw. wird ergänzt.

12. Bodenordnung

Das Flurstück befindet sich in Eigentum der Fa. IMMOVATION AG. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Kosten der Erschließung

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

Kornwestheim, den

M. Köpple
Erster Bürgermeister