Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Bereich zwischen Max-Levi-Straße, Salamanderplatz und Stammheimer Straße"

Planbereich 07

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

PLANBEREICH 07

STADT KORNWESTHEIM

Fachbereich 8 - Abteilung Stadtplanung, 26.06.2013

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften
„Bereich zwischen Max-Levi-Straße, Salamanderplatz und Stammheimer Straße“

Begründung – Entwurf

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Auf der Grundlage einer von der Immovation AG vorgestellten Gesamtkonzeption für die Entwicklung des Salamander-Areals hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim in seiner öffentlichen Sitzung am 30.09.2010 die Einleitung eines planungsrechtlichen Verfahrens für den Gesamtbereich Salamander gefasst. Nachfolgend wurden entsprechend den mit der Stadt Kornwestheim abgestimmten Planungsüberlegungen Bebauungspläne für verschiedene Teilbereiche entwickelt und so die gewünschte Entwicklung auch planungsrechtlich abgesichert. Weiterer Baustein für die Gesamtentwicklung des Areals ist der Bereich des früheren Festsaals der ehemaligen Salamander AG, der im Rahmen dieses Verfahrens planungsrechtlich erfasst und gesichert werden soll.

Die Immovation AG als Eigentümerin des Salamander Areals beabsichtigt, im Bereich des früheren Festsaals der ehemaligen Salamander AG anstatt des ursprünglich geplanten Hotels (Boardinghouse) eine Seniorenwohnanlage zu errichten. Für den nördlich angrenzenden Bereich ist der Bau eines Wohn- und Bürogebäudes samt großflächigem Einzelhandel (Rewe) im Erdgeschoss geplant. Dieser ist in Form eines Discountmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² vorgesehen. Da die ursprüngliche Planung eines Parkhauses über dem Rewe-Markt verworfen wurde, sollen an dieser Stelle nun Wohn- und Büronutzungen ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst den mittleren Teilbereich des Salamander-Areals. Für diesen gilt der o.g. - seit dem Jahr 2002 rechtskräftige – Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Salamander“. Da die beabsichtigten Nutzungen der Immovation AG, gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig wären, ist die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für diesem Bereich erforderlich. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde in enger Abstimmung zwischen der Abteilung Stadtplanung und den Planern der Immovation AG erarbeitet.

Mit der Durchführung des Verfahrens soll eine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für eine zukünftig gesicherte städtebauliche Ordnung in diesem Bereich geschaffen werden. Darüber hinaus kann die umfängliche Entwicklung des ehemaligen Salamander-Areals durch das Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich zu einem Abschluss gebracht werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3785/10, 3785/11 sowie Teile des Flurstücks 3785/9. Die Fläche ist insgesamt ca. 12.000 m² groß. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude.

3. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan 2009 des Regionalverband Stuttgart ist der zu überplanende Bereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (VBG) ausgewiesen. Der vorgesehene Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich randlich des in der Raumnutzungskarte des Regionalplans festgelegten Standortbereichs für „zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte“.
Es handelt sich somit - nach dem Regionalplan - um einen integrierten Standort. Auf die beiliegende „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Kornwestheim“ (Anlage 1) der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg vom Oktober 2012 wird verwiesen.
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim wird das Plangebiet als „Gemischte Baufläche – Planung“ dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Bebauungsplan weist eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m² auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht um keinen besonders schützenswerten Bereich. Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, die sich an den Entwurfsbeschluss anschließt, kann angemessen verkürzt werden. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Städtebauliche Konzeption

Das im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs geplante Wohn- und Geschäftsgebäude ist als sechsgeschossiger Bau mit Flachdach geplant. Die Höhe, Kubatur und Raumkante des Gebäudes orientiert sich an der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Im westlichen Bereich entsteht eine offene Stellplatzanlage, auf der die im Zusammenhang mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftsgebäudes baurechtlich notwendigen Stellplätze ausgewiesen werden können. Das im südlichen Bereich des Geltungsbereichs geplante Gebäude (Seniorenwohnanlage) ist als viergeschossiger Bau mit Flachdach geplant. Dieses vermittelt höhenmässig zwischen den höheren denkmalgeschützten Gebäuden des Salamander-Areals

und den Bestandsgebäuden des Quartiers „Rothschildstraße“. Des Weiteren wird das Plangebiet zu großen Teilen - ebenfalls aufgrund des notwendigen Stellplatznachweises - von einer Tiefgarage unterbaut. Darüber hinaus wird im Bereich der zu erhaltenden Bestandsbäume (Platanen) die Schaffung eines qualitätvollen Freibereichs mit hoher Aufenthaltsqualität angestrebt.
Im Rahmen des Verfahrens über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ebenfalls gesichert wird eine Fläche, die für den im Zusammenhang mit den Überlegungen zum Bau einer Brückenverbindung zwischen der Eastleighstraße und dem westlichen Stadtgebiet notwendigen Bau eines Brückenkopf benötigt wird.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Für den überplanten Bereich werden ein Mischgebiet (MI) und Kerngebiet (MK) gem. BauNVO (1990) festgesetzt. Die von der Immovation AG beabsichtigten Nutzungen „Altenwohnanlage“ (im Bereich des MI) sowie „Geschäfts- und Wohngebäude“ (im Bereich des MK) sind innerhalb der festgesetzten Gebietstypen allgemein zulässig.
Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten festgesetzt, da diese für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung – insbesondere auch in Bezug zu der zukünftig südlich des Plangebiets gelegenen - Kindertagesstätte Salamander - zu einem Konfliktpotenzial führen.
Die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen sollen die innerstädtische Funktion des Gebietes unterstreichen und fördern. Darüber hinaus soll der innerstädtische Bereich an dieser Stelle zu einem Abschluss gebracht werden. Durch Ausschluss von bestimmten Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) soll ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Plangebiet gewährleistet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des angrenzenden Bestandes und der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Die Kubatur wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GH max.) über Normalnull (NN). Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) des Hauptgebäudes über NN schafft zudem einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen orientieren sich am - gem. Baunutzungsverordnung - zulässigen Maximalwert. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet, da diese Kenngröße für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig ist. Darüber hinaus gelten die Maßgaben der an das Plangebiet angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Mit der Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der Bauweise - aber auch der maximal zulässigen Gebäudehöhe über NN sowie der zulässigen Dachform - soll der Maßstab und die Höhenentwicklung der

benachbarten Bebauung aufgenommen werden, so dass ein harmonisches Einfügen zukünftiger Gebäude in den Bestand gewährleistet werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, für eine zukünftig flexible Nutzung, größt möglichst ausgewiesen. Für die festgesetzte offene Bauweise werden keine weiteren Vorschriften getroffen.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Im Plangebiet selbst – aber auch in der unmittelbaren Umgebung (u. a. mit S-Bahnhof) - herrscht ein starker Parkdruck. Ziel des Bebauungsplanes ist es deshalb, die notwendigen Stellplätze für Anwohner, Besucher und Kunden innerhalb des Plangebiets auszuweisen. Darüber hinaus muss im Plangebiet - aufgrund des notwendigen privaten Stellplatznachweises - sowohl eine Stellplatzanlage als auch eine Tiefgarage hergestellt werden.

7. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Stammheimer Straße (L 1143) gut an das überregionale Straßennetz (BAB 81 und B27) angebunden. Die Zufahrt zu den privaten Stell- und Tiefgaragenplätzen im rückwärtigen Bereich des Areals kann sowohl über die Max-Levi-Straße – hier wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Kindertagesstätte Salamander-Areal / Salamander Block 9“ ein Wendehammer errichtet - als auch über die vorhandene private Zufahrt im nördlichen Teilbereich des Plangebiets erfolgen.

8. ÖPNV

Das Gebiet ist sehr gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof dient als S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Er liegt ca. 300 m vom Plangebiet entfernt und ist gut zu Fuß erreichbar.

9. Parkierung

Zum Nachweis der im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung des Areals notwendigen Parkierungsflächen sind in der Quartiersmitte des Areals großflächige ebenerdige Stellflächen vorgesehen. Zudem ist der Neubau einer Tiefgarage geplant.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

11. Vorschriften zum Umweltschutz

Altlasten

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

Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet sind für den Bereich der überbaubaren Gründstücksflächen (Baugrenzen) aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Lärmeinwirkungen des Schienenverkehrs ist an der dem Schienenverkehr nächstgelegenen Bauzeile den Anforderungen an den baulichen Schallschutz der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Rechnung zu tragen. Bezüglich der Lärmeinwirkungen der oberirdischen Parkierungsflächen ist an der der Parkierungsfläche nächstgelegenen Bauzeile den Anforderungen an den baulichen Schallschutz der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Rechnung zu tragen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile (z.B. Fenster) sind entsprechend den Lärmeinwirkungen und der Nutzung der Räume festzulegen und nachzuweisen.

Grünordnerische Maßnahmen

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

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer
- Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen
- Erhaltung der Bestandsbäume (Platanen) im Bereich zwischen dem Wohn- und Geschäftsgebäude und der Seniorenwohnanlage entlang der Stammheimer Straße

Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Fachbereich 8 – Abteilung Stadtplanung.

Klima

Im Klimaatlas des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Gewebe-Klimatop ausgewiesen. In diesem Klimatop liegt eine starke Veränderung aller Klimaelemente vor, der Wärmeinseleffekt ist ausgebildet und es liegt eine teilweise hohe Schadstoffbelastung der Luft vor.

Für die weitere Planung wird der Hinweis gegeben, dass das Planungsgebiet unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig ist.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

13. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Immovation AG. Es sind daher keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

14. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen keine Erschließungskosten an.

15. Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht

erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

16. <u>Flächenbilanz</u>

Gesamtfläche Bebauungsplan: ca. 12.000 m²

Mischgebietsfläche: ca. 5.815 m²

Kerngebietsfläche: ca. 5.710

Straßenverkehrsfläche: ca. 475 m²

Kornwestheim, den

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin