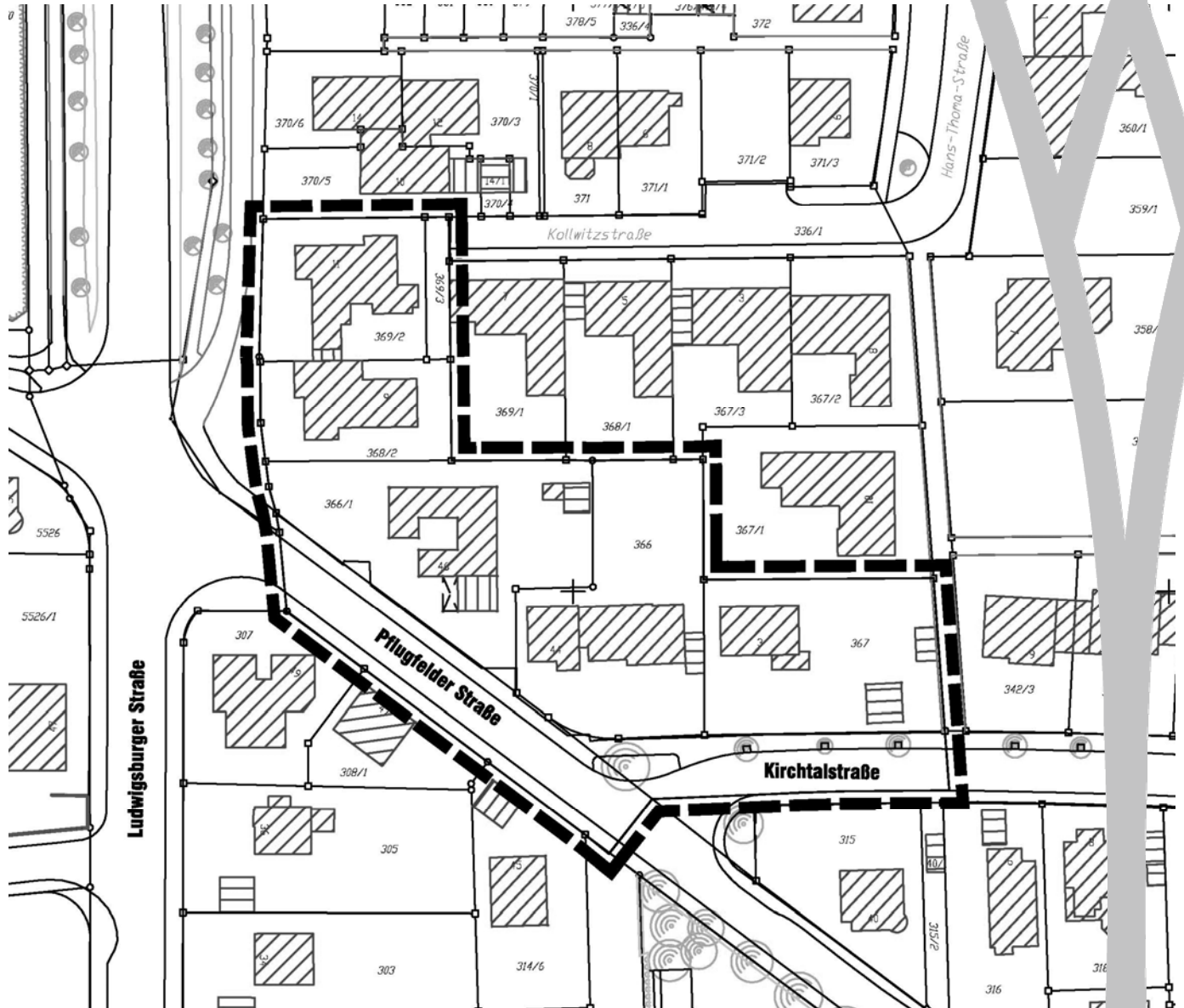


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße - 2. Änderung“

Planbereich 03



Begründung



Begründung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße - 2. Änderung“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Bereich Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße (Vorlage 162/2009) gefasst. Dieser wurde am 15.07.2009 in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

2. Planungsanlass / öffentliches Interesse

Im Bereich der Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße setzt der Ursprungsbebauungsplan für die Grundstücke nördlich der Pflugfelder Straße und Kirchtalstraße unterschiedliche Geschosszahlen fest (teilweise eingeschossige, teilweise zweigeschossige Bebauungsmöglichkeiten). Diese Festsetzungen sind aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr nachvollziehbar ist doch der Bereich nördlich und südlich der Kirchtal- und Pflugfelder Straße von einer weitestgehend 2-geschossigen Bebauung geprägt. Auch vor dem Hintergrund der Zielsetzung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Vermeidung weiterer Versiegelung ist eine 1-geschossige Bebauung aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäß. Um einerseits klare, einheitliche städtebauliche Vorgaben und andererseits aus gesamtstädtischer Sicht die Voraussetzungen für einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu schaffen, wird für den Bereich der Pflugfelder Straße und der Kirchtalstraße eine einheitliche zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Nur der Bereich entlang der Ludwigsburger Straße, der sich städtebaulich am Wohngebiet Kirchle orientiert, behält seine eingeschossige Bauweise.

3. Verfahren zur Bebauungsplanänderung

Das zur Änderung des Bebauungsplans notwendige planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i.V. mit § 13 BauGB durchgeführt, da die erforderlichen Voraussetzungen hier erfüllt sind: Das Plangebiet liegt in Innenbereich, die Gesamtfläche des Gebietes liegt mit ca. 6.000 m² unter der maximal bebaubaren Grundfläche von unter 20.000 m², es sind keine umweltverträglichkeitspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich. Im Umfeld erfolgt im Bereich der Kollwitzstraße ebenfalls eine Bebauungsplanänderung. Der Geltungsbereich dort umfasst ca. 1.270 m². Somit bleiben beide Bebauungspläne mit ihrer Gesamtfläche unter der max. bebaubaren Grundfläche von 20.000 m².

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es gibt keine Anhaltspunk-

te für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach 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 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 wird verzichtet.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 6.000 m² befindet sich im nördlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst die Grundstücke im Bereich der Kirchtal-, Pflugfelder und Ludwigsburger Straße.

5. Übergeordnete Planungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt, die Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

6. Gegenstand der Änderungen

6.1 Aufgrund von stadtplanerischen Erfordernissen werden folgende Änderungen vorgenommen:

- a. Für die Gebäude im Bereich der Pflugfelder Straße und der Kirchtalstraße wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird auf 10 m über EFH begrenzt.
- b. Die Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze sind neu festgelegt worden. Max. 50 % der Vorgartenflächen darf für diese Anlagen in Anspruch genommen werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden nach dem erfolgten Entwurfsbeschluss und der durchgeführten Beteiligung der Fachbehörden und der Öffentlichkeit die ausgewiesenen Baufenster aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, vorhandener Baulasten und ein für diesen Bereich erstelltes Besonnungsgutachten überprüft und entsprechend geändert / reduziert. Im Bereich des Flurstückes 367 wurde das Baufenster geteilt, um eine ausreichende Besonnung des nördlich gelegenen Grundstückes auch nach der Bebauung sicher zustellen.

Bei der erneuten Auslegung erfolgten von Seiten der Fachbehörden keine weiteren Anregungen oder Bedenken die zu Änderungen des Bebauungsplanes geführt hätten.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Bedenken bzgl. der Verschattung des Grundstückes Hans-Thoma-Str. 10 geäußert, insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Einrichtung einer Einliegerwohnung im Gebäude Hans-Thoma-Str. 10. Aufgrund dieser geplanten Nutzungsänderung sowie durch Änderungen des Bewuchses auf den Grundstü-

cken Kirchtalstr. 3 sowie Hans-Thoma-Str. 10 erfolgte die Überarbeitung des Besonnungsgutachtens. Zur Reduzierung der Verschattung des Grundstückes Hans-Thoma-Str. 10 wurde als Ergebnis des Gutachtens der Bebauungsplan ergänzt um die Festsetzung, das Dachaufbauten auf der nördlichen Dachseite nicht zulässig sind.

6.2 Redaktionelle Änderung vom 16.04.2013

Das Baufenster im Bereich des Bestandsgebäudes Kirchtalstr. 3 wurde auf den bestehenden Hausgrund zurückgenommen.

7. Untersuchungen

Lärmuntersuchung

Aufgrund der bestehenden Belastung des Bebauungsplangebietes durch Verkehrslärm ausgehend von der Ludwigsburger Straße wurde ein Lärmgutachten erstellt. Auf die vorgelegte Untersuchung „Lärmschutz Kirchtalstraße, Pflugfelder Straße, Ludwigsburger Straße“ des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz ISIS, Riedlingen, vom Dezember 2010 wird verwiesen. Die Erfordernisse hinsichtlich des passiven Schallschutzes für die Wohnbebauung sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Besonnungsgutachten

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Besonnung des durch die Planänderung betroffenen Grundstücks, wurde ein Besonnungsgutachten erstellt. Auf die vorgelegte Untersuchung „Besonnungs-Gutachten Stadt Kornwestheim, Kirchtal-, Pflugfelder- und Ludwigsburger Straße – 2. Änderung Bebauungsplan-Entwurf 30.10.2012“ des Büros für energieeffiziente Stadtplanung und Energiesimulation, Solarbüro Dr.-Ing. Peter Goretzki, vom Januar 2013 wird verwiesen.

Ergebnis dieses Gutachten ist die Teilung des Baufensters auf dem Flurstück 367, um eine ausreichende Besonnung des nördlich gelegenen Grundstückes sicherzustellen, sowie die Festsetzung das Dachaufbauten auf der nördlichen Dachseite nicht zulässig sind.

8. Städtebauliche Konzeption

Baustruktur

Die Wohnbebauung im Bereich der Kirchtalstraße und der Pflugfelder Straße ist überwiegend geprägt von einer zweigeschossigen Wohnbebauung. Die Änderung des Bebauungsplanes gleicht die Festsetzungen jetzt an den Bestand an bzw. ermöglicht eine einheitliche zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich. Die Grundstücke an der Ludwigsburger Straße mit ihrer Erschließung von der Kollwitzstraße aus hingegen orientieren sich an der Bebauung im Kirchle (Flachdachbungalows). Für diese Grundstücke bleibt die eingeschossige Bauweise erhalten.

Nutzung

Das Gebiet ist seit 1970 als ‚Reines Wohngebiet‘ festgesetzt. Die Festsetzung wird beibehalten.

9. Erschließung

Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen Kirchtalstraße, Pflugfelder Straße und Kollwitzstraße erschlossen. Diese Straßen sind als „Tempo 30 – Zonen“ ausgewiesen.

Ein Anschluss des Gebietes an den ÖPNV ist über die bestehende Buslinie 414 mit Haltestelle in der Ludwigsburger Straße gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstadt von Kornwestheim an. Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtung Bietigheim/Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Plangebiet in ca. 1,5 km Entfernung und ist somit ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr des Wohngebietes wird oberirdisch und auf den Flächen der privaten Grundstücke nachgewiesen.

Fuß- und Radwege

Fußwege sind straßenbegleitend vorhanden. Die Straßen der Umgebung sind als Zone 30 ausgewiesen, entlang der Ludwigsburger Straße (Tempo 50) ist ein Radweg bzw. Radfahrstreifen vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

10. Kosten

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

11. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet		ca. 6.188 m ²	100 %
davon	Wohnbaufläche	ca. 4.632 m ²	77 %
davon	öffentliche Verkehrsfläche Straßenfläche (Bestand)	ca. 1.404 m ²	23 %

Kornwestheim, den

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin