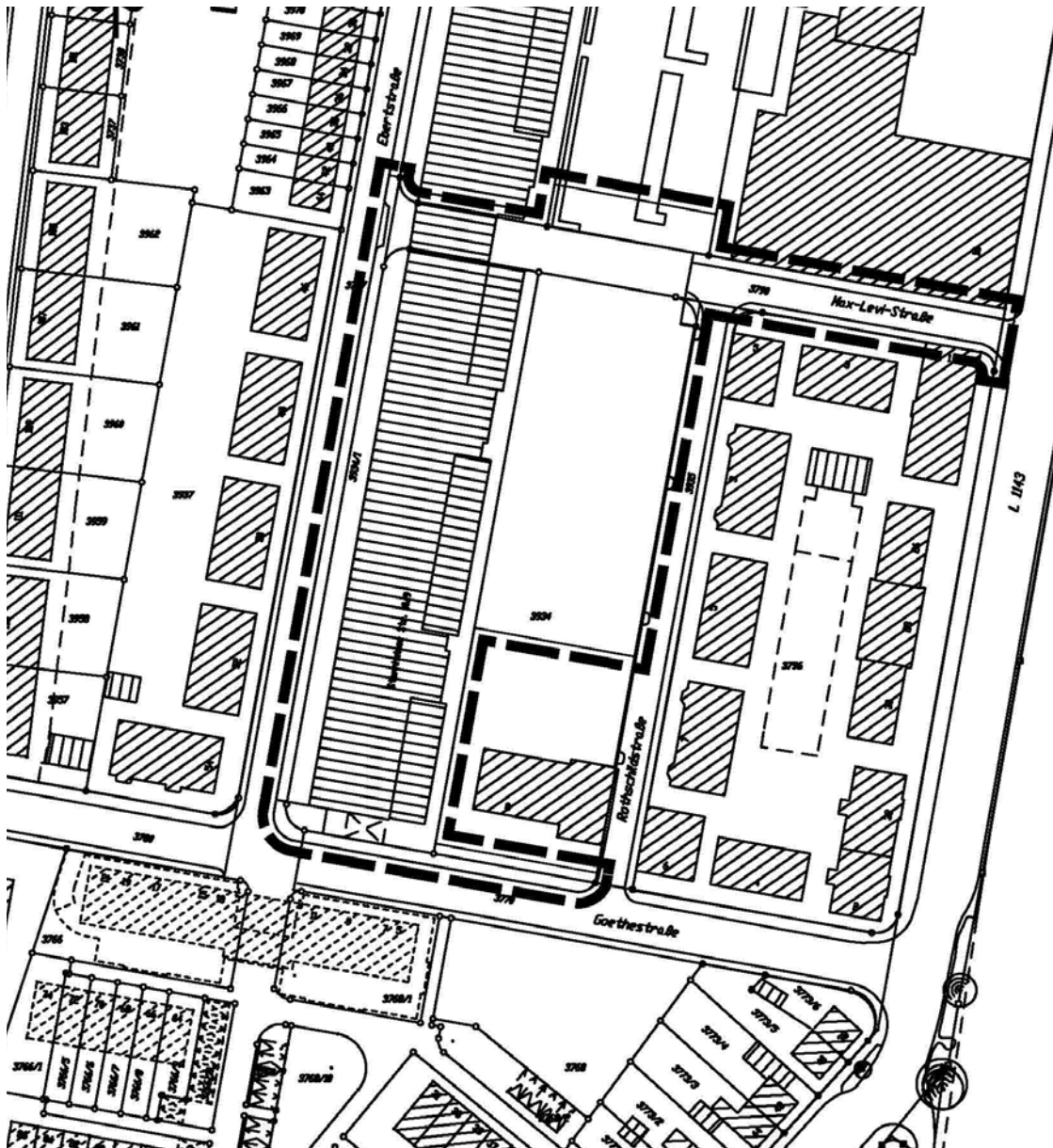
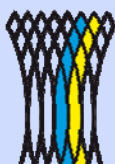


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Salamander Block 9“

Planbereich 7



Begründung



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Salamander Block 9“

Begründung

1. Planungsanlass/ öffentliches Interesse

Die ImmoVation AG als neue Eigentümerin des Salamander Areals beabsichtigt den Umbau des Blockes 9 zu einem Wohngebäude, unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die Außenanlagen dienen, ähnlich der heute vorhandenen Situation im Norden, weitgehend der Unterbringung der Parkierung und der Anlage eines Kinderspielplatzes für die geplanten Wohnungen.

Als Erschließungsmaßnahme ist der Ausbau der Max-Levi-Straße mit Wendemöglichkeit und Verlängerung als Fußweg bis zur Ebertstraße, der Ausbau der Goethestraße und die Anlegung von Stellplätzen an der Ebertstraße genannt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 33934/1, sowie Teile der Flurstücke 3934, 3767, 3770, 3785/9 und 3790. Die Fläche ist insgesamt ca. 7.800 m² groß.

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 mit der Festsetzung „Mischgebiet“ (MI).

4. Verfahren (§ 12 BauGB)

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 12 BauGB durchgeführt.

5. Städtebauliche Konzeption

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Block 9 des historischen Salamander Areals. Das Gebäude bleibt bis auf wenige untergeordnete Anbauten an der Ostseite des Gebäudes die abgebrochen werden in seiner Kubatur erhalten und wird saniert.

Besonders erwähnenswert ist eine zwischen Bauherrschaft, Architekt, Fachleuten und der Denkmalpflege gefundene Regelung der Fenstergestaltung. Der Block 9 wird wegen seiner vorgesehenen Wohnnutzung neue Fenster erhalten, die von einer Fachfirma eigens für den Nachbau der vorhandenen Fenstergestaltung entwickelt wurden. Die vorhandenen Fenster werden sorgsam ausgebaut und nach einer Restaurierung als Ersatz für abgängige Fenster insbesondere im Block 7 wieder verwendet.

6. Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen im Innenbereich des Salamander Areals erfolgt über die Max-Levi-Straße. Dort wird ein Wendehammer errichtet, der auch der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen dient.

7. ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den örtlichen und überörtlichen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof ist S-Bahnhaltestelle der Linien S4 und S5 in Richtungen Bietigheim / Marbach und nach Stuttgart. Der Bahnhof liegt vom Baugebiet in ca. 600 m Entfernung und ist somit gut zu Fuß erreichbar.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Gebiet ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Eine zusätzlich einzurichtende Trafostation wird die Versorgung mit Elektrizität sicherstellen.

9. Vorschriften zum Umweltschutz

Artenschutz

Das Salamander Areal ist Heimat eines Vorkommens von Mauerseglern. Als geschützte Art nach § 44 BNatSchG ist dieses Vorkommen bei der Sanierung des Gebäudes zu berücksichtigen. An dem Gebäude Block 9 sind insgesamt 20 künstliche Nisthilfen als Bruthabitate für Mauersegler anzubringen.

Altlasten

In Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt wird für die Teilbereiche der Umnutzung eine Untersuchung der Altlastensituation von Seiten des Vorhabenträgers durchgeführt.

10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Darstellungen im Vorhaben bezogenen Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

Im Block 9 entstehen insgesamt 70 Wohnungen.

Die Sanierung des Gebäudes dient der Schaffung von Wohnraum, damit soll diese Nutzung im Innenstadtbereich von Kornwestheim gestärkt werden. Durch die geplante Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte mit der gemischten Struktur der Umgebung zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Kubatur des Blocks 9 wird bis auf den Abbruch einiger eingeschossiger untergeordneter Bauteile an der Ostseite nicht verändert.

Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung des Gebäudes erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Bereich der Ebertstraße und der Goethestraße sind öffentliche Stellplätze geplant. Die privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück 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 70 Wohneinheiten insgesamt 90 Stellplätze notwendig. Es werden 67 Stellplätze auf dem Gelände östlich des Blocks 9 und 23 Stellplätze in der Ebertstraße nachgewiesen.

Lärmschutz

Das Baugebiet ist nahe der S-Bahn Trasse und der Stammheimer Straße gelegen. Eine Stellungnahme zum Schallschutz gegen Außenlärm wurde erstellt. Zusätzliche Maßnahmen gegen Außenlärm sind nicht erforderlich.

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,
- Begrünung der nicht genutzten Flachdächer,
- Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen.

Die Artenauswahl für die Baumpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt.

11. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich teilweise in privatem, teilweise in städtischem Eigentum. Für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und den erforderlichen Wendehammer am Ende der Max-Levi-Straße erfolgen bodenordnerische Maßnahmen. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

12. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen 5 % der Kosten für den Umbau der Max-Levi-Straße (inkl. Fußweg zur Ebertstraße) sowie die Kosten für die Straßenbeleuchtung in diesem Bereich an. Es wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen.

Kornwestheim, den

M. Köpple
Erster Bürgermeister