

## **Kornwestheim Bestands- und Entwicklungsflächen „Am Containerbahnhof“**

**Vorbereitung eines vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes**

\* aurelis. Wir entwickeln Potenziale.

Luftbildaufnahme-Objektlage



Übersichtsplan-Grundstück

# Aktuelle Situation/Örtlichkeit



## ▪ A ) Freistellung DB

In Vorbereitung auf die geplante Entwicklung des südlichen „Logistik-Areals“, wurde bei der zuständigen Behörde der DB AG die Flächenfreistellung beantragt. Am 16.07.2012 erging der Freistellungsbescheid, so dass mit Wirkung zum 16.08.2012, die Flächen von Bahnbetriebszwecken freigestellt und damit die Planungshoheit auf die Kommune übertragen wurde.

## ▪ B ) Erschließung

Derzeit wird der Gesamtverkehr zum Containerterminal, zur Porschehalle, zum GVZ sowie für die Lager- und Freiflächen über nur einen Knotenpunkt, der Straße „Am Containerbahnhof“, geführt. Mit einem neuen Erschließungskonzept sollen zukünftig zwei Erschließungsstraßen in das Gebiet hineinführen, um eine organisierte Verkehrsführung sicherzustellen. Ebenso wurden bereits alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie z.B. Schmutz - und Regenwasserleitungen, Trinkwasser etc. untersucht und in der Konzeption berücksichtigt. Weitere Details der geplanten Verkehrsführung über die **Planstraßen A, B und C** werden an den nachfolgenden Planunterlagen näher erläutert.

## ▪ C ) Verkehr

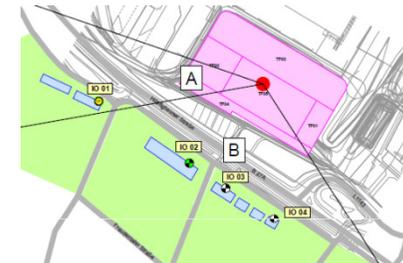
Eine Untersuchung der relevanten Knotenpunkte an der B27a, dem Zubringer Westrandstraße/Am Containerbahnhof, der Kornwestheimer Straße und der Stammheimer Str., kommt unter Berücksichtigung der **Prognose-Werte für das Jahr 2025** zu dem Ergebnis der Realisierbarkeit. Betrachtet wurde bereits der „Planungsfall“ - Logistikansiedlung und Gewerbegebietentwicklung an der L 1143 (städtisches Grundstück). Grundlage der Erarbeitung des Gutachtens war sowohl eine „Zählung“ der derzeitigen Fahrzeugbewegungen, wie auch eine Modell-Rechnung unter Berücksichtigung der Zunahme von Fahrzeugbewegungen bis in das Jahr **2025**. Nähere Einzelheiten der zukünftig notwendigen Knotenpunktausbildung sind dem Fachgutachten BS Ingenieure vom September 2012 zu entnehmen, welches sich in folgende Hauptuntersuchungspunkte gliedert:

- Verkehrsanalyse
- Verkehrsentwicklung
- Verkehrsprognose
- Gesamtverkehrsbelastung Prognose 2025
- Leistungsfähigkeit
- Zusammenfassung/Fazit



## ▪ D ) Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der Geräuschentwicklung für das geplante Logistikzentrum, wurde mit Datum vom 31.10.2012 eine Schallimmissionsprognose erstellt. Hierbei wurden die Tag- und Nachtbewegungen der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge angenommen. Unter Berücksichtigung der besonders schützenswerten Wohnbereiche in der Gemeinde Stammheim kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die gesetzlich geforderten Pegelwerte unter Berücksichtigung der Abschlagswerte für Vorbelastungen = 6dB(A) sowohl in der Nacht ( 34dB(A) ), wie auch am Tag ( 49dB(A) ) eingehalten werden können. Die einzuhaltenden Emissionskontingente für die definierten Teilflächenbereiche werden in den Anlagen A2 und A3 des Gutachtens näher beschrieben.



## ▪ E ) Artenschutz/Grünausgleich

Nach erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, konnte bereits im Sommer 2012 eine faunistische und floristische Voruntersuchung des Entwicklungsareals durchgeführt werden. Hierbei erfolgte eine Datenerhebung, Bestandserfassung und Auswertung zu

- Biototypen/ Flora
- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien, Amphibien
- Wildbienen und Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer)

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie die geschützte Zauneidechse, sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie. Desweiteren liegen Vorkommen besonders geschützter Wildbienenarten innerhalb des Vorhabenbereiches. Es sind vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes notwendig. Diese wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zusätzlich werden im B-Planverfahren noch ein Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen und ein Grünordnungsplan erstellt. Die notwendigen Pflegemaßnahmen, CEF- Maßnahmen und Rodungsarbeiten werden von einem fachlich qualifizierten Büro erarbeitet, mit den Behörden abgestimmt, begleitet und von den ausführenden Firmen abgenommen.



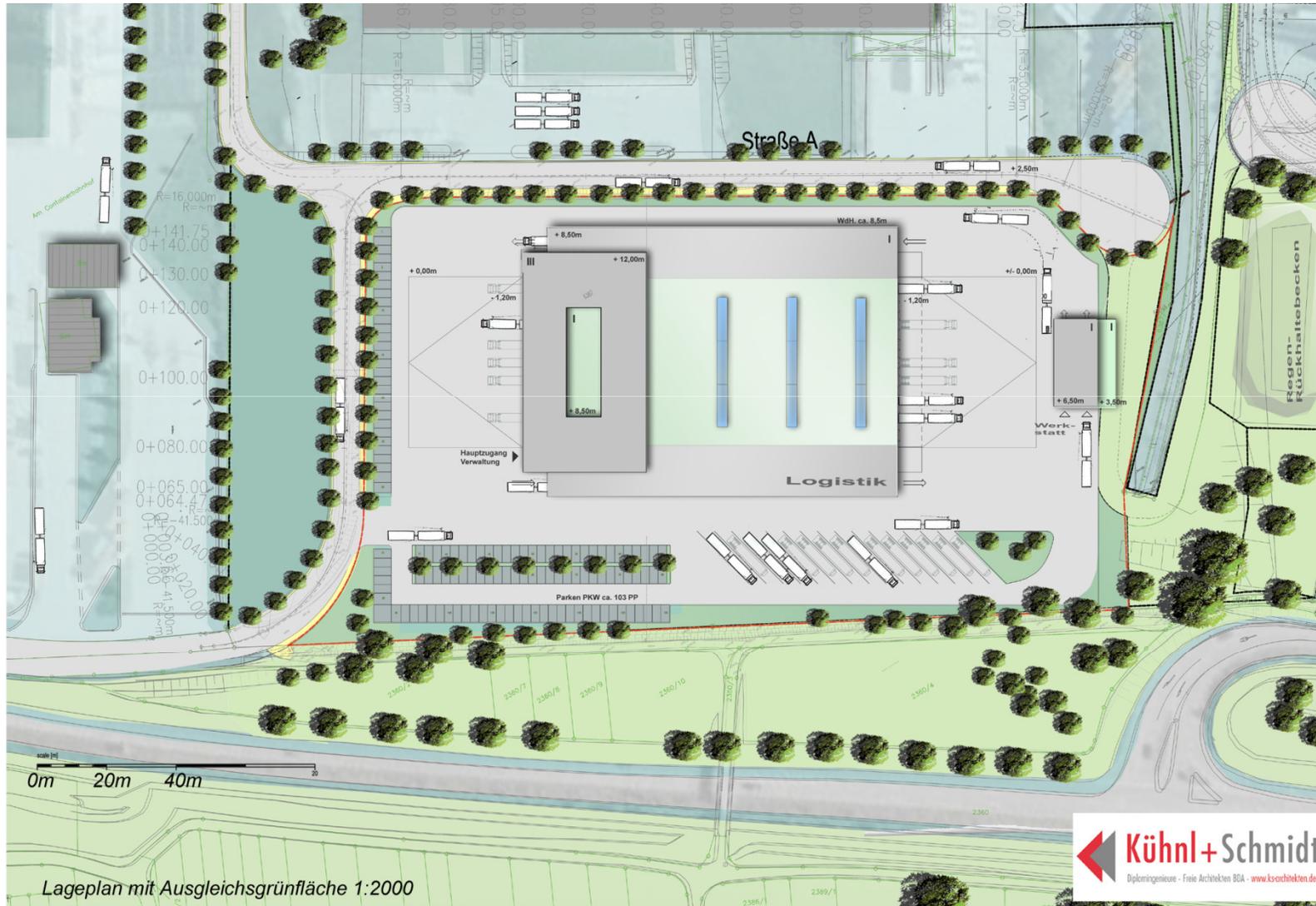
# Erschließungsplanung



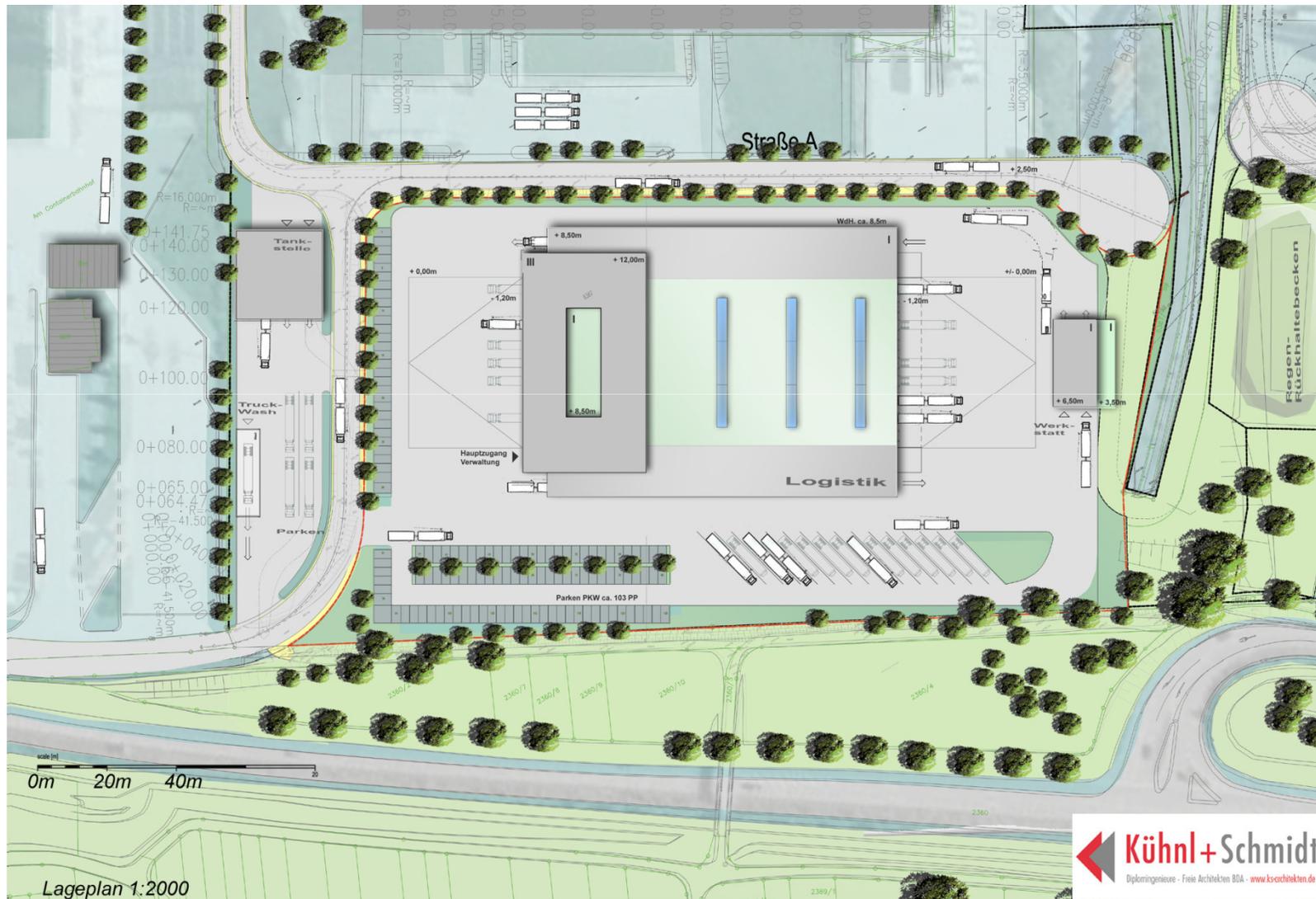


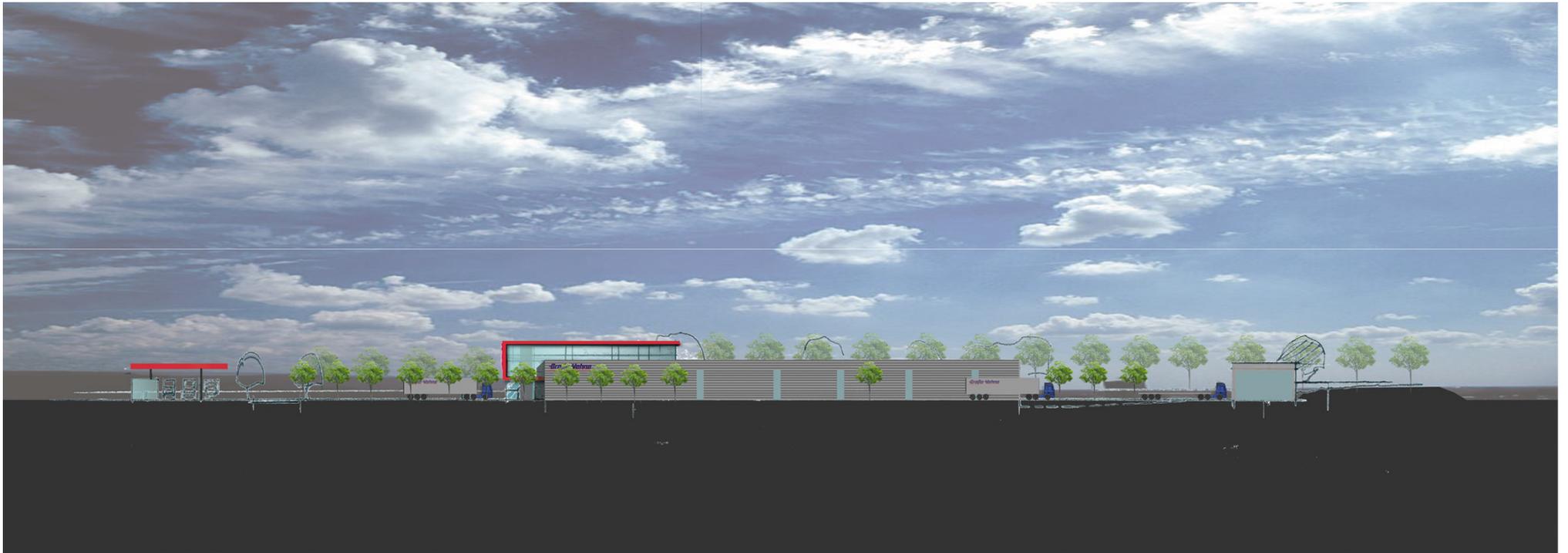
Perspektive

# Planung / Projekt-Logistik-Lageplan



# Planung / Projekt-Logistik-Lageplan mit Tankstelle





*Ansicht Südwest*

Ablauf / Vorgang	Zeit
Aufstellungsbeschluss für den B-Plan	bereits erfolgt am 25.07.2000/ 05.08.2000
Abschluss Kooperationsvertrag, städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Kornwestheim und aurelis	bis 28.02.2013
frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung	09.04.2013
Auslegungsbeschluss	23.04.2013
eventuelle Änderung/Anpassung FNP	Mitte Mai 2013
Öffentliche Auslage und Trägerbeteiligung	20.05.2013
Abwägung und Satzungsbeschluss/eventuelle Überarbeitung	12.07.2013
Anzeige bei der höheren Verwaltungsbehörde	19.07.2013
In-Kraft-Setzung/Baugenehmigung	31.07.2013