

**GROSSE KREISSTADT KORNWESTHEIM**

---

**MEHRFACHBEAUFTRAGUNG**

**Jakobstraße**

Entwicklungs- und Bebauungskonzept

VORHABEN

MEHRFACHBEAUFTRAGUNG  
JAKOBSTRASSE  
GROSSE KREISSTADT KORNWESTHEIM  
LANDKREIS LUDWIGSBURG

AUFTRAGGEBER

GROSSE KREISSTADT KORNWESTHEIM  
JAKOB-SIGLE-PLATZ 1  
70806 KORNWESTHEIM

Ansprechpartner: Stadtplanungsamt, Herr Kübler

[christian\\_kuebler@kornwestheim.de](mailto:christian_kuebler@kornwestheim.de)

Tel. 07154 202-8602

Fax 07154 202-8606

und

Bauverwaltungsamt, Herr Schaible

[kurt\\_schaible@kornwestheim.de](mailto:kurt_schaible@kornwestheim.de)

Tel. 07154 202-8620

Fax 07154 202-8710

BETREUUNG

WÜSTENROT HAUS- UND STÄDTEBAU GMBH  
HOHENZOLLERNSTRASSE 12-14  
71638 LUDWIGSBURG

Ansprechpartner: Laura Guthke

[laura.guthke@wuestenrot.de](mailto:laura.guthke@wuestenrot.de)

Tel. 07141 149-253

Fax 07141 149-160

# Inhaltsverzeichnis

<b>TERMINE</b>	<b>1</b>
<b>A. RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>2</b>
1 Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung	2
2 Auftraggeber und Verfahrensbetreuung	2
3 Teilnehmer	3
4 Bewertungskommission	3
5 Verfahren	3
6 Unterlagen	4
7 Leistungen	5
7.1 Pläne	5
7.2 CD-Rom	6
8 Beurteilungskriterien	7
9 Rückfragen	7
10 Einlieferung der Arbeiten	7
11 Vergütung	7
12 Weitere Bearbeitung	8
<b>B. BESCHREIBUNG DER AUFGABE</b>	<b>8</b>
13 Stadt Kornwestheim	8
14 Abgrenzung des Aufgabengebietes, Ausgangslage	9
15 Flankierende Planungen	10
15.1 Holzgrundareal	10
15.2 Wette-Center	10
15.3 Hotel Hasen (Haltstraße / Christofstraße)	10
15.4 Quartier Jakobstraße, Gartenstraße, Ulrichstraße, Ludwigsburger Straße	10
16 Aufgabenstellung und Zielsetzung	10
17 Rechtliche und sonstige Rahmenbedingungen	101
17.1 Übergeordnete Planungen	11
17.2 „Rahmenplan Innenstadt“	11
17.3 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne	11
17.4 Klimatische Rahmenbedingungen	12
18 Verkehrliche Rahmenbedingungen	12
18.1 ÖPNV	12
18.2 Parkierung	12

**Termine**

Ausgabe der Unterlagen und Versand der Auslobungsbroschüre	10.10.2012
Zwischenkolloquium mit Geländebegehung	25.10.2012; 09:00 Uhr
Rückfragen bis	31.10.2012
Beantwortung der Rückfragen bis	07.11.2012
<b>Einlieferung der Arbeiten</b>	<b>09.01.2013</b>
Vorprüfungszeitraum bis	18.01.2013
Endkolloquium	23.01.2013; 14:00 Uhr
Vorstellung im Ausschuss für Umwelt und Technik	Januar/Februar 2013

## **A. RAHMENBEDINGUNGEN**

### **1 Anlass und Zweck der Mehrfachbeauftragung**

Die Stadt Kornwestheim betreibt seit Jahren eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt. Hauptaugenmerk ist dabei auch auf die Neugestaltung und Neuordnung der Innenstadt gerichtet. Im Jahr 2003 wurde daher die Fortschreibung des bestehenden „Rahmenplans Innenstadt“ in Auftrag gegeben und die Ergebnisse Ende des Jahres 2004 im Gemeinderat beschlossen. In den Folgejahren wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen des Rahmenplans zielstrebig und kontinuierlich umgesetzt.

Ziel des „Rahmenplans Innenstadt“ ist unter anderem, die parallel zur Jakobstraße verlaufende Bahnhofstraße als wesentliche Hauptlage des Einzelhandels und der Dienstleistungen in Kornwestheim zu stärken. Der Rahmenplan sieht daher die Öffnung der Jakobstraße für den gegenläufigen Verkehr vor. Am 17.12.2009 hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim die Umsetzung dieses Vorhabens beschlossen; die Bauarbeiten dazu wurden im Juli 2012 abgeschlossen und die Jakobstraße für den gegenläufigen Verkehr freigegeben.

Die Jakobstraße liegt am nördlichen Rand der Innenstadt und verläuft in Ost – West – Richtung. Sie befindet sich im Sanierungsgebiet „Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost“. Die Ziele für das Sanierungsgebiet wurden in den vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und dem integrierten Entwicklungskonzept (vgl. Punkt 14) im Juni 2003 dargestellt.

Mit der Mehrfachbeauftragung ist beabsichtigt, eine Konzeption für eine städtebauliche Struktur und partielle Neubebauung zu finden, die das charakteristische Gefüge der Innenstadt aufnimmt und einen maßstabsgerechten Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung schafft, die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und sowohl energetische wie auch ökologische und klimatische Faktoren aufgreift. Berücksichtigt werden sollen insbesondere die Möglichkeiten für eine Nachverdichtung in diesen Bereichen.

Das Aufgabengebiet hat eine Größe von rd. 1,9 ha.

### **2 Auftraggeber und Verfahrensbetreuung**

Auftraggeber ist die

Große Kreisstadt Kornwestheim  
Jakob-Sigle-Platz 1  
70806 Kornwestheim

Verfahrensbetreuer und Ansprechpartner für inhaltliche und Verfahrensfragen ist die

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Frau Laura Guthke  
Hohenzollernstraße 12-14  
71638 Ludwigsburg

Tel. 07141 149-253  
Fax 07141 149-160  
laura.guthke@wuestenrot.de

### 3 Teilnehmer

Die Auslobung der Mehrfachbeauftragung „Jakobstraße“ wurde dem Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Kornwestheim in seiner Sitzung am 09.10.2012 vorgestellt. In Abstimmung mit den Vertretern der Fraktionen im Ausschuss für Umwelt und Technik wurden vier Büros für Stadtplanung ausgewählt, die zur Teilnahme an der Mehrfachbeauftragung aufgefordert werden sollten. Nach Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und der WHS handelt es sich dabei um die folgenden Büros:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

### 4 Bewertungskommission

Die Arbeiten werden von einer Kommission bewertet, die sich wie folgt zusammensetzt:

1. N.N., Externer (Vorsitzender)
2. N.N., Verwaltungsspitze
3. N.N., Fachbereichsleitung
4. N.N., Verwaltung
5. N.N., Verwaltung
6. N.N., Gemeinderat
7. N.N., Gemeinderat
8. N.N., Gemeinderat
9. N.N., Gemeinderat
10. N.N., weitere Externe

Mit beratender Stimme nehmen teil:

Laura Guthke, Diplom-Finanzwirtin (FH), Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Der Auslober behält sich vor weitere Berater zu benennen.

Die Vorprüfung wird von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH durchgeführt.

### 5 Verfahren

Im Rahmen eines Zwischenkolloquiums findet eine Begehung des Gebiets statt, bei der die Aufgabenstellung erörtert, Fragen beantwortet, Besonderheiten vorgestellt sowie weitere Informationen zu den Rahmenbedingungen gegeben werden. Beim Zwischenkolloquium wird ein Protokoll verfasst, welches allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt wird.

Die Teilnehmer haben zusätzlich zum Zwischenkolloquium die Möglichkeit schriftlich / per Email bis zum 31.10.2012 Fragen einzureichen. Die Antworten werden bis zum 07.11.2012 an alle Teilnehmer versendet.

Die Einreichung der Wettbewerbsbeiträge erfolgt mit Eingangsbestätigung am 09.01.2013 zur Vorprüfung bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH. Die Mehrfachbeauftragung wird im anonymen Verfahren durchgeführt. Die Stadt behält sich vor, den Siegerentwurf in einer gesonderten Sitzung vom ersten Preisträger vorstellen zu lassen.

Als Ergebnis wird von der Bewertungskommission eine Empfehlung an die Verwaltung zur Auswahl und weiteren Umsetzung einer Arbeit gegeben.

## 6 Unterlagen

Die Planungsgrundlagen bestehen aus

Teil A – Rahmenbedingungen

Teil B – Beschreibung der Aufgabe

und den folgenden Anlagen:

- Anlage 1 – Abgrenzungsplan Aufgabengebiet und Sanierungsgebiet „Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost“
- Anlage 2 – Rahmenplan Innenstadt
- Anlage 3 – Auszug Flächennutzungsplan
- Anlage 4 – Übersichtsplan Eigentumsstruktur / geplante Grunderwerbe und Bau-/Vorhaben
- Anlage 5 – Fotos der Umgebung, Luftbild, Höhenlinienplan (wird nachgereicht)
- Anlage 6 – Gebäudenutzung (Vorbereitende Untersuchungen) / Nacherhebung
- Anlage 7 – Neuordnungskonzept / Maßnahmenplan (Vorbereitende Untersuchungen), Bereich Jakobstraße
- Anlage 8 – Pläne Neubauvorhaben Quartier Jakob-, Garten-, Ulrich- und Ludwigsburger Straße (Bauantrag eingereicht)
- Anlage 9 – Pläne Neubauvorhaben Holzgrundareal (Bebauungsplan und unverbindliche Illustration)
- Anlage 10 – unverbindliche Illustration Modernisierung Wette-Center
- Anlage 11 – Ansicht Bauvorhaben Hotel Hasen (vorbehaltlich der Genehmigung)
- Anlage 12 – Klimagutachten (Belüftungspotential)
- Anlage 13 – Verfassererklärung
- Anlage 14 – Verpflichtungserklärung

Die Anlagen werden sowohl in Papierform als auch digital zur Verfügung gestellt. Als Grundlage für die Erarbeitung der Pläne wird Kartenmaterial im dwg-Format zur Verfügung gestellt (siehe beiliegende CD).

## **7 Leistungen**

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

### **7.1 Pläne**

#### **Plan 1: Strukturkonzept Gesamtgebiet**

Maßstab 1:500 mit Erläuterungen (Format DIN A 0 hoch)

Folgende Teilaspekte sind darzustellen:

- Makro- und mikrostrukturelle Eingliederung des Untersuchungsgebiets in die städtebauliche Struktur und Entwicklung einer partiellen Neubebauung im Bereich der Straßenfront der Jakob- und der Holzgrundstraße inkl. Angaben zu bauplanungsrechtlichen Details
- Entwurf einer städtebaulichen Neuordnung bzw. Nachverdichtung der verfügbaren Flächen im Aufgabengebiet inkl. Darstellung der Verkehrs- und Erschließungsfläche und Angaben zu bauplanungsrechtlichen Details
- Umgang mit den Themenbereichen Stadtklima und Ökologie

Erläuterungen zum Konzept in Text und / oder Bild sind auf der Grundlage des zur Verfügung gestellten Katasterplans mit den wichtigsten Erläuterungen für das Bearbeitungsgebiet auf dem Plan darzustellen. Zusätzliche Unterlagen sind nicht zulässig.

#### **Plan 2: Detaildarstellungen**

Maßstab 1:200 mit Erläuterungen (Format DIN A 0 hoch)

Folgende Aspekte sind jeweils darzustellen:

- Lageplan mit Gebäudehöhen, Dachform und Geschossigkeit
- Konzept zur Berücksichtigung energetischer Belange im Kontext der aktuellen Energiepolitik
- Fassadenabwicklung, Schnitte und Ansichten, Angaben zur Belichtung
- Stellplatznachweis
- Schematische Darstellung des Einmündungsbereiches Gartenstraße (vgl. unten)

Folgende Bereiche sind darzustellen:

#### **1. Quartier der Grundstücke Jakobstraße 6 bis 10**



**2. Quartier der Grundstücke Jakobstraße 22 bis 32**

**3. Quartier der Grundstücke Christofstraße 1 bis Holzgrundstraße 12**

**4. Einmündungsbereich Gartenstraße**

Weitere Informationen sind dem Teil „B. Beschreibung der Aufgabe“ zu entnehmen.

Allgemeine Hinweise:

Die Pläne sind in Papierform als Zeichnungen in 2-facher Ausfertigung (1 Präsentationssatz, 1 Prüfungssatz) ungefaltet sowie digital als \*.pdf auf einem Datenträger einzureichen.

Plandarstellungen in Farbe sind möglich. Die Farbgebung ist frei wählbar.

Isometrische und perspektivische Darstellungen sowie Erläuterungen sind zulässig.

**7.2 CD-Rom**

Sämtliche Planunterlagen sind zusätzlich auf CD-Rom als Raster-Bilddatei (\*.tif, \*.pdf oder \*.jpg) zu Präsentationszwecken, hochauflösend für Druckzwecke sowie in bildschirmangepasster Auflösung einzureichen.

## 8 Beurteilungskriterien

- Vollständigkeit der Unterlagen
- Städtebauliche Einbindung, Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten
- ökologische und klimatische Wertigkeit
- Berücksichtigung der energetischen Rahmenbedingungen und rechtlichen Vorgaben
- Realisierbarkeit insbesondere von Vorschlägen, die private Gebäude oder Flächen tangieren
- Angemessenheit in gestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht

Die Reihenfolge stellt keine Gewichtung der Kriterien dar.

## 9 Rückfragen

Rückfragen müssen schriftlich bis 31.10.2012 an den Verfahrensbetreuer gestellt werden und sind zu richten an:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
 Frau Laura Guthke  
 Hohenzollernstraße 12-14  
 71638 Ludwigsburg  
 laura.guthke@wuestenrot.de

Die Beantwortung erfolgt gesammelt und anonymisiert bis 07.11.2012.

## 10 Einlieferung der Arbeiten

Termin für die Einlieferung der Planunterlagen beim Verfahrensbetreuer ist der 09.01.2013, um 12:00 Uhr im Raum ..., Hohenzollernstraße 12 in 71638 Ludwigsburg.

Die Arbeiten müssen anonymisiert werden (Tarnzahl).

Für den Nachweis der rechtzeitigen Einlieferung erhält der Teilnehmer eine schriftliche Bestätigung.

## 11 Vergütung

Jedes Büro erhält für die Bearbeitung eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von

**5.000,00 € (brutto)**

bei Abgabe einer der Auslobung entsprechenden Arbeit. Die Mehrwertsteuer ist in diesem Betrag enthalten. Mit diesem Honorar sind sämtliche zu erbringende Leistungen, alle Nebenkosten und die Vorstellung des Siegerentwurfs durch den Preisträger im Ausschuss für Umwelt und Technik abgegolten.

## 12 Weitere Bearbeitung

Die Stadt Kornwestheim beabsichtigt, sofern die der Mehrfachbeauftragung zugrunde liegende Aufgabe in einem Bebauungsplan / einer Änderung des bestehenden Bebauungsplans umgesetzt wird, einem oder mehreren Teilnehmern an dieser Planungskonkurrenz weitere Planungsleistungen unter Berücksichtigung der Empfehlung der Bewertungskommission zu übertragen.

Das jeweilige Bearbeitungshonorar wird im Falle einer Beauftragung im Zuge von weiteren Planungen im Bearbeitungsgebiet auf die dann fälligen Honorare angerechnet, sofern sich die Aufgabenstellung nicht wesentlich ändert.

## B. BESCHREIBUNG DER AUFGABE

### 13 Stadt Kornwestheim

Die Große Kreisstadt Kornwestheim liegt im Landkreis Ludwigsburg, zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Stadt Ludwigsburg an der Entwicklungsachse Stuttgart / Kornwestheim / Ludwigsburg / Bietigheim-Bissingen / Heilbronn und bildet zusammen mit Ludwigsburg ein Doppelzentrum.

Die Einwohnerzahl der Stadt Kornwestheim beträgt 31.754.

(Quelle: Homepage des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Stand: 30.08.2012)

Kornwestheim ist ein qualitativvoller und interessanter Wohnstandort innerhalb des Ballungsraumes und zwischen den Städten Stuttgart und Ludwigsburg.

Die Markung der Stadt umfasst eine Gesamtfläche von 1.465 ha. Eine gute Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz besteht insbesondere durch die Bundesstraße B 27 / B 10 mit Verbindung zur A 81 sowie die Bahnlinie Stuttgart - Ludwigsburg mit S-Bahn und Güterbahnhof.

Die Stadt Kornwestheim bildet gemeinsam mit Ludwigsburg ein Mittelzentrum und beherbergt zahlreiche mittelständische Handels- und Gewerbebetriebe sowie einige Großbetriebe mit internationaler Bedeutung. „Bereits seit 1849, mit Ausbau der Eisenbahn und der Gründung der Schuhfabrik Jakob Sigle & Cie, der späteren Salamander AG 1891 und dem Bevölkerungswachstum begann die Entwicklung zur Industriestadt. Die Fertigstellung des Landesgüterbahnhofs im Jahr 1918 machte Kornwestheim zum Eisenbahnknotenpunkt in Süddeutschland und schuf ideale Voraussetzungen für eine zukunftsweisende Entwicklung der Stadt. Im Jahre 1931 wurde Kornwestheim zur Stadt, 1956 zur Großen Kreisstadt. Nach dem Zweiten Weltkrieg bis heute verdoppelte sich die Einwohnerzahl durch Zuzug, insbesondere von Vertriebenen, und ab den 1960er Jahren von Gastarbeitern. Dies führte zu starkem Städtewachstum und Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete.“

(Quelle: Homepage der Stadt Kornwestheim, Stand 30.08.2012)

Die Stadt Kornwestheim bietet Ihren Einwohnern neben modernen Wohnvierteln und gepflegten Grünanlagen auch ein vielseitiges Kultur- und Freizeitangebot. Das Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot soll durch die laufende und kurz vor dem Abschluss stehende Umgestaltung der Innenstadt attraktiver werden.

## 14 Abgrenzung des Aufgabengebietes, Ausgangslage

Das Aufgabengebiet beinhaltet den Bereich der Jakobstraße und der östlichen Holzgrundstraße sowie die im nördlichen rückwärtigen Bereich gelegenen Grundstücksflächen bzw. eigenständige Grundstücke. Der Fokus liegt damit auf dem nördlich der Jakob- und der Holzgrundstraße verlaufenden Gebietabschnitts des Sanierungsgebiets „Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost“.

Aufgrund der Größe und Gestaltung des Aufgabengebietes ist ein konzeptionelles Weiterdenken über die Grenzen des Aufgabengebiets erforderlich. Die südlichen Abschnitte des Sanierungsgebiets, das sog. Holzgrundareal und das Wette-Center auf der gegenüberliegenden Straßenseite bilden zentrale Schwerpunkte in baurechtlicher als auch in gestalterischer Hinsicht. Im nordwestlichen, an das Aufgabengebiet angrenzenden Bereich außerhalb des Sanierungsgebiets ist eine wohnungswirtschaftliche Bestandsbebauung gegeben. Im nordöstlichen Bereich liegt ein Bauantrag für eine Wohnbebauung mit Punkthäusern vor. Zu den Planungen vgl. Punkt 15.

Das Aufgabengebiet liegt größtenteils im Sanierungsgebiet „Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost“. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2003 wurden folgende **Sanierungsziele** festgelegt:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Innenstadt;
- Ausbau von Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs, Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen;
- Erhaltung und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur / Arbeitsstätten;
- Partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche;
- Aktivierung und städtebauliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen;
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, Begrünung, Verbesserung der Stellplatzsituation.

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme konnten bereits einige der Zielsetzungen umgesetzt werden. Dazu gehört unter anderem die oben erwähnte Öffnung der Jakobstraße für den gegenläufigen Verkehr sowie die damit zusammenhängende Straßen- und Umfeldgestaltung. Die Jakob- und die gen Westen weiterführende Holzgrundstraße stellt somit nun die Hauptverbindung in die Weststadt der Stadt Kornwestheim dar. Durch die Gegenläufigkeit der Verkehrsführung und die Verbindung in die Weststadt besteht eine hohe Verkehrsfrequenz.

Des Weiteren wurde die Gartenstraße und der Eingangsbereich zum Aufgabengebiet, der Kreuzungsbereich Ludwigsburger Straße / Jakobstraße / Lange Straße umgestaltet.

Die Stadt Kornwestheim erwägt zur partiellen Neuordnung und baulicher Nachverdichtung, bzw. dem Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäudesubstanz folgende Grundstücke zu erwerben:

- Jakobstraße 22
- Holzgrundstraße 8 + 10
- Gartenstraße 4 + 6

## **15 Flankierende Planungen**

### **15.1 Holzgrundareal**

Im Sanierungsgebiet „Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost“ soll bis zum Jahr 2014 das Areal zwischen der Holzgrund-, Güterbahnhof- und der Bahnhofstraße neu gestaltet werden. Die abzubrechenden Gebäudesubstanzen wurden bereits beseitigt. Auf dem Areal soll ein mehrgeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude errichtet werden. Dieses soll so angeordnet werden, dass in Verbindung zur Bahnhofstraße ein öffentlicher Platz entsteht. Die Neugestaltung des Platzes und des entsprechenden Straßenabschnitts der Güterbahnhofstraße ist im Jahr 2014 geplant.

### **15.2 Wette-Center**

Das im südöstlichen Abschnitt des Sanierungsgebiets liegende Wette-Center wird modernisiert. Vorgesehener Baubeginn der Modernisierungsarbeiten ist Oktober 2012. Die gesamte bestehende Fasadaverkleidung zur Jakobstraße wird abgebrochen und mit einer neuen vorgehängten Plattenstruktur verkleidet. Die übrigen Flächen werden weiß verputzt, vgl. Illustration Anlage 10.

Der Eingangsbereich zur Tiefgarage und der Lieferbereich bleiben in ihrer Organisation unverändert, die Wandflächen werden malerseitig aufbereitet.

### **15.3 Hotel Hasen (Haltstraße / Christofstraße)**

In der Christofstraße 14 liegt das Hotel / Restaurant Hasen. Der Hotelbetreiber plant auf den Grundstücken Haltstraße 1, 2 und 7 eine Hotelerweiterung. Ein genehmigtes Baugesuch liegt vor. Eine Ansicht des geplanten Bauvorhabens liegt als Anlage 11 bei.

### **15.4 Quartier Jakobstraße, Gartenstraße, Ulrichstraße, Ludwigsburger Straße**

Nordöstlich an das Aufgabengebiet angrenzend befindet sich das Quartier Jakobstraße, Ulrichstraße, Gartenstraße, Ludwigsburger Straße. Hier werden auf einem ehemaligen Lagerhallen- und Produktionsgelände mehrere Hallen abgebrochen und mit 3 Wohngebäuden und einem Atelier bebaut, vgl. Anlage 8. Ein Bauantrag wurde bereits eingereicht und die Baugenehmigung erteilt.

## **16 Aufgabenstellung und Zielsetzung**

Das übergeordnete Ziel für das Aufgabengebiet ist es, eine Konzeption für eine städtebauliche Struktur und partielle Neubebauung / Nachverdichtung zu finden, die das vorhandene charakteristische Gefüge der Innenstadt aufnimmt und einen maßstabsgerechten Übergang zu der Wohnbebauung schafft, die Erkenntnisse aus den vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und sowohl energetische wie auch ökologische und klimatische Faktoren aufgreift.

Unter Berücksichtigung der geplanten Grunderwerbe und Gebäudeabbrüche sollen dabei Vorschläge für Ersatz- und Ergänzungsbauten für einen maßstäblichen Übergang zwischen den mehrgeschossigen Gebäuden des Innenstadtbereichs und der kleinteiligen Bebauung auf der Gegenseite unterbreitet werden.

Des Weiteren werden Vorschläge für eine angemessene Nachverdichtung im Blockinnenbereich bzw. den Blockinnenbereichen erwartet. Sofern für eine bestmögliche Ausnutzung der Innenbereiche teilweise Flächen außerhalb des Aufgabengebiets überplant werden (müssen), ist darauf gesondert hinzuweisen.

Die Planungsbüros werden gebeten, in Ihrer Darstellung auch Hinweise zur bauplanungsrechtlichen Nutzung (BauGB, BauNVO) zu geben.

Bei den Planungsvorschlägen ist auf die Themen Energie, Klima und Ökologie besonders einzugehen. Dies beinhaltet neben Vorschlägen für die Nutzung erneuerbarer Energien auch Ansätze für eine hochwertige ökologische Planung.

## 17 Rechtliche und sonstige Rahmenbedingungen

### 17.1 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan sieht Kornwestheim in Verbindung mit Ludwigsburg als Doppelzentrum, in dem die gute Arbeitsplatzversorgung mit modernen Arbeitsplätzen und einem hohen Dienstleistungsanteil gesichert und weiter entwickelt werden soll. Dabei soll zur Sicherung der mittelzentralen Funktion der Siedlungsbestand durch Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie durch Umnutzung der ehemaligen Sonderflächen des Bundes gesichert und weiter entwickelt werden.

Nach einem im Jahre 1995 vom Gemeinderat der Stadt Kornwestheim beschlossenen Stadtentwicklungskonzept wird für das Jahr 2010 eine Bevölkerungszahl von maximal 33.780 Einwohnern prognostiziert, wobei ein möglicher zusätzlicher Zuwachs durch den Zuzug von Bewohnern aus umliegenden Städten bei der Besiedlung Pattonvilles und des Wohnparks Neckarstraße (ehem. Ludendorffkaserne) bei der Annahme dieses maximalen Entwicklungswerts berücksichtigt ist. Die Einwohnerzahl im Jahr 2010 betrug rd. 31.200. Derzeit leben 31.754 Einwohner in Kornwestheim.

### 17.2 „Rahmenplan Innenstadt“

Der „Rahmenplan Innenstadt“ der Stadt Kornwestheim aus dem Jahr 2003 tangiert das Aufgabengebiet nur dergestalt, dass die Jakobstraße nunmehr nach Umsetzung der Umgestaltungsmaßnahme stärker verkehrlich frequentiert ist.

Der Rahmenplan sieht in seinen wesentlichen Grundaussagen vor:

- die Bahnhofstraße weitgehend zu beruhigen und den Durchgangsverkehr herauszunehmen;
- die Jakobstraße und den Bereich des „Alten Marktes“ so umzubauen, dass ein gegenläufiger Verkehr möglich ist;
- die Güterbahnhofstraße zwischen der Bahnhofstraße und der Jakobstraße zu schließen und teilweise zu überbauen;
- die Güterbahnhofstraße südlich der Bahnhofstraße als Fußgängerzone festzulegen und entsprechend zu gestalten;
- auf dem Areal zwischen Bahnlinie, Holzgrundstraße, Güterbahnhofstraße und Bahnhofstraße („Holzgrund-Areal“) eine weitgehende Flächensanierung durchzuführen und die gewonnenen Freiflächen mit Geschäftshäusern und einer Tiefgarage zu bebauen sowie in der südöstlichen Ecke dieses Quartiers einen neuen innerstädtischen Platz einzurichten;
- im Bereich der Bahnunterführung der Bahnhofstraße einen gegenläufigen Verkehr zuzulassen.

*(Quelle: Homepage der Stadt Kornwestheim, Stand: 31.08.2012)*

### 17.3 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Aufgabengebiet entlang der Jakob- und der Holzgrundstraße als „Gemischte Bauflächen“ im Sinne eines Kerngebiets ausgewiesen. Das Stadtentwicklungskonzept sieht hier in Anlehnung daran eine Mischung aus Wohnen, Einkaufen und Dienstleistungen als Nutzungsschwerpunkt vor. Die rückwärtigen Bereiche, sowie die Gebäude entlang der Ulrichstraße, sind als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Für den Bereich Jakobstraße 20 bis 46 liegt ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1963 vor. Dieser sieht eine 3-geschossige geschlossene Bebaubarkeit vor. Die Ergebnisse der Mehrfachbeauftragung sollen in die Überarbeitung des Bebauungsplans einfließen.

#### **17.4 Klimatische Rahmenbedingungen**

Ein klimatisches Gutachten zu den Belüftungspotentialen liegt als Anlage 12 bei. Das Aufgabengebiet / die Jakobstraße liegt entlang der Hauptluftleitbahn. Die Christofstraße bildet den Abschluss einer Zuführung einer Seitenluftleitbahn.

### **18 Verkehrliche Rahmenbedingungen**

#### **18.1 ÖPNV**

Direkt westlich angrenzend an das Aufgabengebiet verlaufen die Schienen des S-Bahnanschlusses Kornwestheims. Dieses Schienennetz dient bei Bedarf neben dem Personenbahnverkehr auch dem Güterbahnverkehr.

#### **18.2 Parkierung**

Entlang der Jakobstraße sind öffentliche Parkierungsflächen vorhanden. Die Anfahrt und Parkplätze des Lebensmittelmarkts in der Bahnhofstraße 26 erfolgt bzw. befinden sich in der Jakobstraße. Darüber hinaus sind größtenteils private Parkflächen auf den Grundstücken vorhanden. Bei einer Nachverdichtung und einem Ausbau der Wohnsituation ist ein entsprechendes Augenmerk auf die Bereitstellung von ausreichend Parkplätzen zu richten.

Bei der Aufstellung neuer Bebauungspläne werden von der Stadt Kornwestheim dabei für Einfamilienhäuser je 2 Stellplätze, für Wohnungen über 80 m<sup>2</sup> je 1,5 Stellplätze und für Wohnungen unter 80 m<sup>2</sup> je 1 Stellplatz gefordert.

