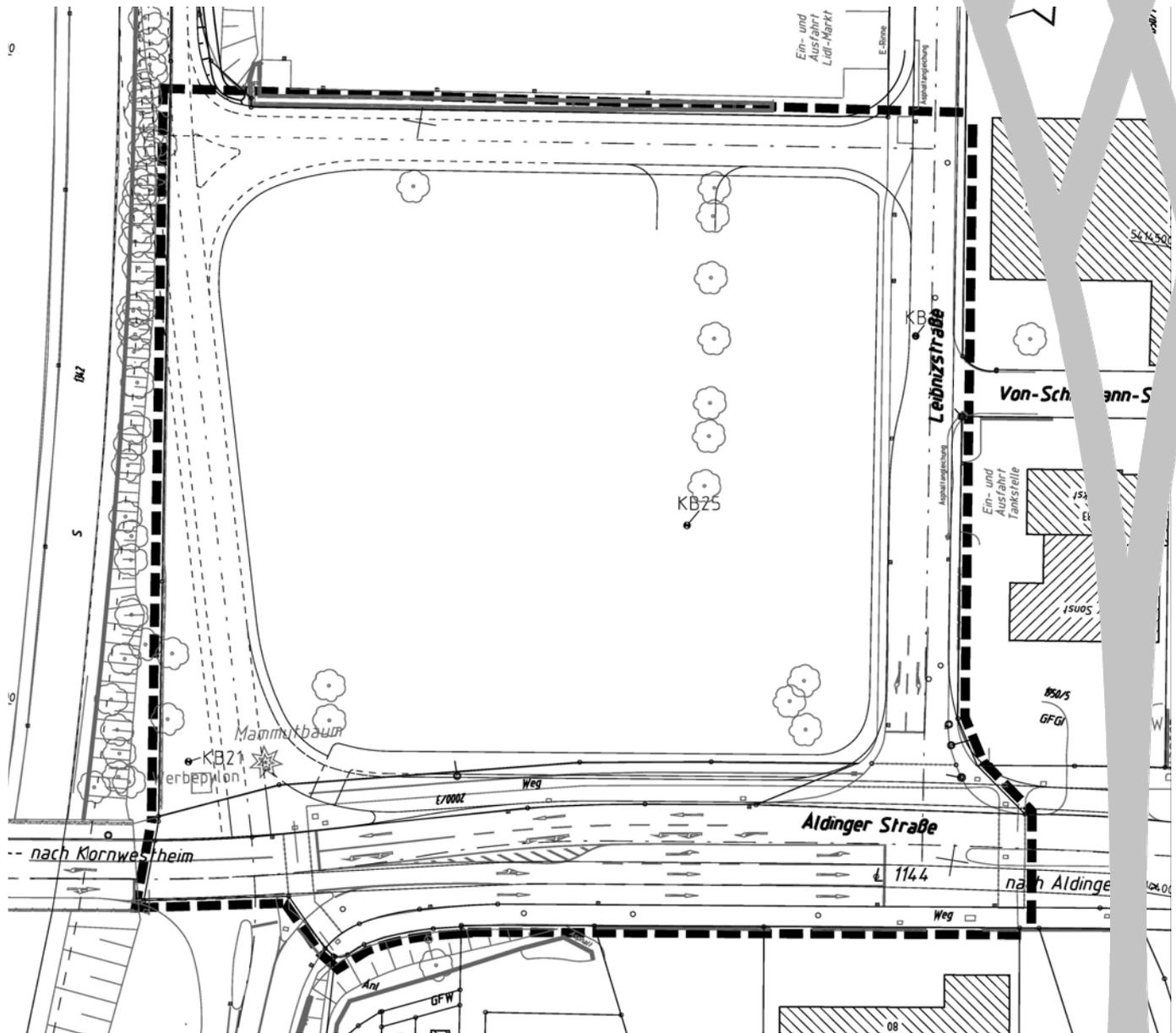
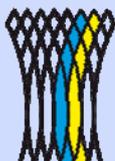


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wilkin-Areal, Leibnizstraße West“ - Entwurf

## Planbereich 13



## Begründung



# **Entwurf Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Wilkin-Areal, Leibnizstraße West“**

## **Begründung**

### **1. Aufstellungsbeschluss / Planungsanlass / öffentliches Interesse**

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat in öffentlicher Sitzung am ..... den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Wilkin-Areal, Leibnizstraße West“ gefasst. Dieser wurde am ..... in der Kornwestheimer Zeitung öffentlich bekannt gemacht.

Anlass des Bebauungsplans ist die Sicherstellung der Entwicklung dieses Bereiches als Gewerbefläche für die Ansiedlung eines Autohauses.

### **2. Planungsrechtliches Verfahren**

#### Planungsrechtliches Verfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da hier die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich.

Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die 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 -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **3. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,59 ha und wird begrenzt durch die Aldinger Straße im Süden, durch die Leibnizstraße im Osten, das Flurstück 1950/4 im Norden sowie die B 27 im Westen. Das Areal weist ein Gefälle sowohl von Süd nach Nord sowie West nach Ost auf. Der höchste Punkt liegt mit ca. 286,27 m ü. NN an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereichs.

## **4. Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Teiländerung Kapitel 2.4.3.2.5 („Ergänzungsstandorte“) vom 22.07.2009 ist der Geltungsbereich als „Ergänzungsstandort“ ausgewiesen. Dementsprechend wird in diesem B-Plan Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Kornwestheim als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

### **5.1 Nutzung**

Das Gebiet wird als "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO ausgewiesen.

Auf der Grundlage einer von der Stadt Kornwestheim entwickelten Gewerbegebietskonzeption, welche sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete Planungsziele festlegt, werden in den Textfestsetzungen einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen).

### **5.2 Baustruktur**

Die Ausweisung der Baufenster erfolgt flächenhaft, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gebäudeanordnung für die qualifizierte gewerbliche Nutzung zu erzielen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz (Aldinger Straße), die innere Erschließung über die Leibnizstraße und einen geplante Verbindungsstraße im Norden des Plangebietes. Durch diese neue Straße wird die Erschließung dieses Bereiches gesichert, da eine zusätzliche Anbindung an die Leibnizstraße aufgrund der Vielzahl an bereits vorhandenen Zu- und Abfahrten aus Leistungsgründen nicht möglich ist.

### **6.1 Ruhender Verkehr**

Da die Grundstückseigentümer die baurechtlich vorgeschriebenen Stellplätze auf den Grundstücken nachweisen müssen, werden keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Die öffentlichen PKW-Stellplätze entlang des westlichen Abschnitts der Leibnizstraße (außerhalb des Plangebiets) werden aus planerischer Sicht als ausreichend für das gesamte Gebiet angesehen.

Wie im Ursprungsbebauungsplan werden auch keine LKW-Stellplätze im Straßenraum vorgesehen, um ein Abstellen von Ladebrücken oder LKW's auf öffentlichen Stellplätzen zu verhindern. Die Anlieger haben deshalb eine nutzungsabhängige Zahl an LKW-Stellplätzen auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

## **6.2 ÖPNV**

Das Gebiet ist über die Buslinie 411 und 412 an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Die bereits vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen stellen die Basis der Ver- und Entsorgung des Gebietes dar. Es wird im Trennsystem entwässert.

## **8. Natur- und Umweltschutz**

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da hier die erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup> auf, es sind keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben geplant und es handelt sich aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht um einen besonders schützenswerten Bereich.

Im sogenannten "beschleunigten Verfahren" kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die 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 -bericht sowie einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wird derzeit erstellt.

Im Plangebiet werden folgende Festsetzungen im Bereich Natur- und Umweltschutz / Grünflächen getroffen:

- Flächen für das Parken von PKW sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offen fugigem Pflaster o.ä. zu befestigen.
- Tiefgaragen müssen vollständig mit Erde überdeckt sein. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,60 m betragen.
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Lichtbänder, Lichtkuppeln und technische Dachaufbauten.
- Auf privaten Grundstücken werden Pflanzgebote festgesetzt.
- Bei der Herstellung von Stellplätzen ist pro angefangene 6 Stellplätze/Parkplätze in möglichst direkter Zuordnung ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- Bei der Konzeption von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

## **9. Altlasten**

Aufgrund der militärischen Vornutzung liegt in Teilbereichen des Geländes noch eine erhebliche Belastung des Grundwassers vor. Zur Erkundung und Sanierung der Grundwasserbelastung wurden im Auftrag der Stadt Kornwestheim eine größere Anzahl Grundwassermessstellen auf dem gesamten Wilkin-Areal eingerichtet. Diese Messstellen sind in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - in zukünftigen Bauvorhaben so zu integrieren, dass sie bis zum Abschluss der Grundwassersanierungsmaßnahmen für Sanierungs-, Wartungs- und Kontrollarbeiten zugänglich sind. Sofern einzelne Messstellen nicht zu integrieren sind, sind diese in Abstimmung mit dem LRA zu verschließen. Weiterhin ist dann mit dem LRA und dem Schadensgutachter abzustimmen, ob ggf. Ersatzmessstellen an geeigneter Stelle zu errichten sind.

## **10. Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Gebietes gilt die Festsetzung "eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO.

Auf der Grundlage einer von der Stadt Kornwestheim entwickelten Gewerbegebietskonzeption, welche sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete Planungsziele festlegt, werden in den Textfestsetzungen einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Ziffer 1.1.1 der Textfestsetzungen):

- Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe
- Freilagerflächen über 200 qm
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Abwrackbetriebe
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Spielhallen

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment werden ausgeschlossen, um keine Konkurrenzsituation zur Innenstadt entstehen zu lassen. Somit wird der Ausweisung im Regionalplan Rechnung getragen Kapitel 2.4.3.2.5 („Ergänzungsstandorte“). Entsprechend der GMA Markt- und Standortuntersuchung für die Stadt Kornwestheim von 1993 werden die zentrenrelevanten Sortimente im Textteil aufgelistet. (s. Ziffer 5.8 der Textfestsetzungen).

Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung, eine hochqualifizierte gewerbliche Nutzung anzusiedeln, entsprechen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Aus stadtgestalterischen Gründen wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer Maximalhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt.

### **10.3 Flächen für Garagen und Stellplätze**

Garagengebäude sind ausschließlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden. Stellplätze können auch außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Flächen für Tiefgaragen wurde bewusst im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die Größe und Lage von Tiefgaragen erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Jedoch ist pro Grundstück maximal eine Zu- und Ausfahrt möglich. Unterirdische Garagen müssen eine ausreichende Erdüberdeckung erhalten, um auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume anpflanzen zu können.

### **10.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Entsprechende Festsetzungen sind in Kapitel 8: „Natur- und Umweltschutz“ aufgelistet.

### **10.5 Pflanzgebote/Pflanzbindungen**

Aus ökologischen und aus gestalterischen Gründen werden an den Außenseiten des Geltungsbereichs zwischen der öffentlichen Verkehrs- und der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechende Pflanzgebote festgesetzt. Eine Vorschlagsliste für Neupflanzungen ist im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **10.6 Gestalterische Festsetzungen**

Als Dachform werden Flach-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 25° festgesetzt. Grundsätzlich ist für alle Dachformen aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen.

Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht. Diese sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

## **11. Bodenordnung**

Das Planungsgebiet befindet sich im Besitz der Stadt Kornwestheim, so dass keine Bodenordnung erforderlich ist.

## **12. Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	ca. 1,59 ha	= 100 %
Gewerbefläche:	ca. 0,87 ha	= 55%
Verkehrsfläche:	ca. 0,46 ha	= 29%
Verkehrsgrün:	ca. 0,26 ha	= 16 %

Kornwestheim, den .....

.....  
Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin