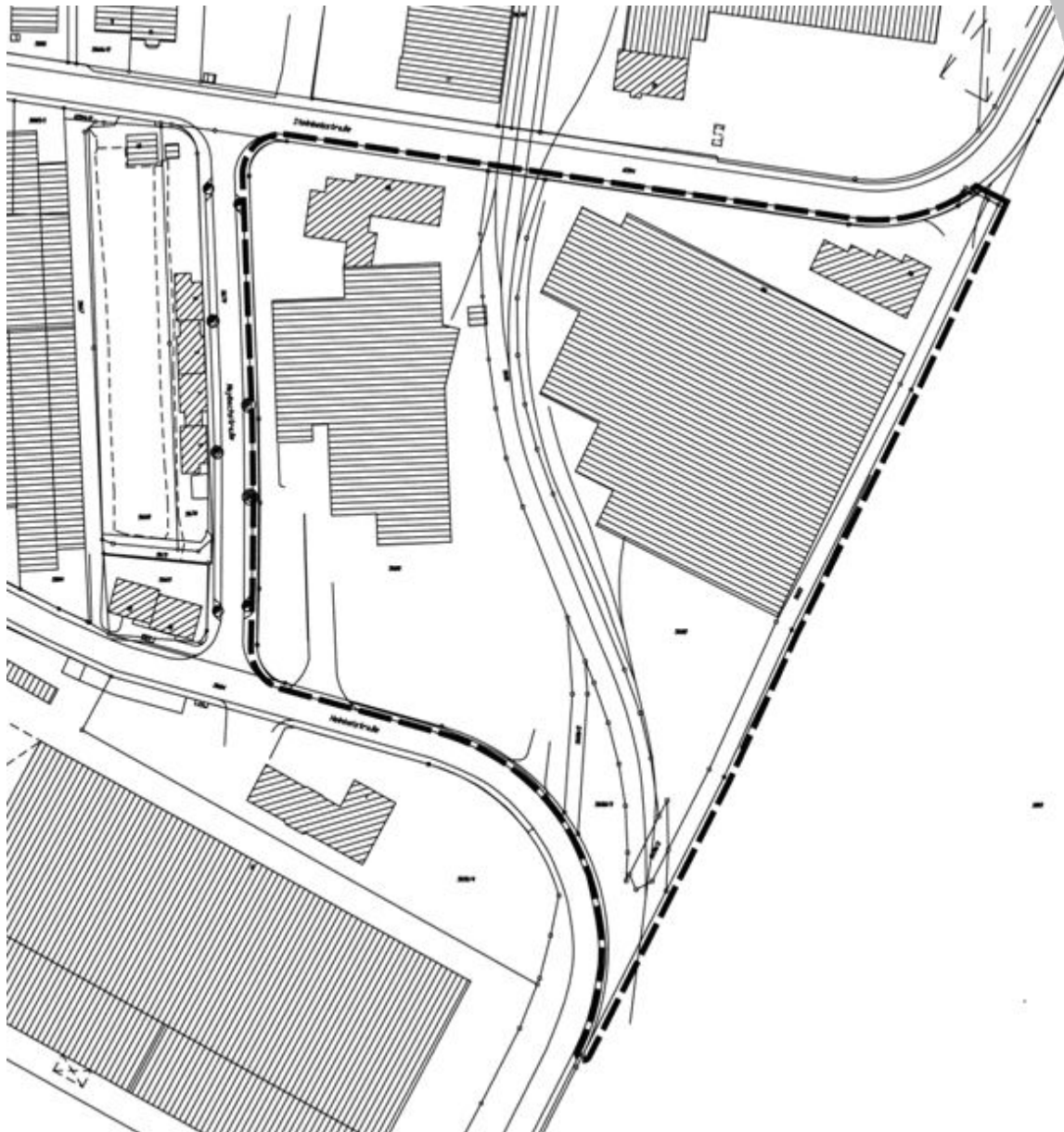


# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Im Bereich „Gewerbegebiet Nord zwischen Steinbeis- und Heinkelstraße - Änderung“

Planbereich 10



Begründung



# Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Bereich „Gewerbegebiet Nord zwischen Steinbeis- und Heinkelstraße – Änderung“

## **BEGRÜNDUNG**

### **1. Planungsanlass**

Im Hinblick auf die strukturellen Veränderungen (siehe Punkt 2), die aufgrund der Betriebsaufgabe der Böhler Uddeholm Holding GmbH sowie der Betriebserweiterung der Hoberg & Driesch GmbH & Co. KG geplant sind, und angesichts der damit verbundenen Eingriffe in heutige „Flächen für Bahnanlagen“ (Industriestammgleis), die die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne berühren, ist aus Sicht der Verwaltung ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Außerdem sieht die Verwaltung im Rahmen des Verfahrens die Möglichkeit, alle derzeit in dem rund 40.000 m<sup>2</sup> großen Bereich geltenden Bebauungspläne, in einen Bebauungsplan zusammen zu führen.

Das Verfahren sieht in erster Linie vor, die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen planungsrechtlich gesicherten „Flächen für Bahnanlagen“ zu entwidmen und über die Ausweisung eines gewerbegebietstypischen, großzügigen Baufensters die Flexibilität bei der Entwicklung neuer gewerblicher Bauvorhaben zu erhöhen.

Zur Realisierung der geplanten Bauvorhaben ist eine grundstücksrechtliche Neuordnung des Planbereichs erforderlich. Dies bezieht sich sowohl auf die notwendige Änderung des Grenzverlaufs der privaten Grundstücksflächen als auch auf den notwendigen Erwerb derzeit städtischer Grundstücksflächen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat in seiner Sitzung vom 12.05.2011 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung der bestehenden Bebauungspläne im Bereich zwischen der Steinbeis- und Heinkelstraße im Gewerbegebiet Nord gefasst (Vorlage 139/2011) und die Verwaltung damit beauftragt ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 20.05.2011 und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vom 23.05.2011 bis zum 30.06.2011 wurde in der Sitzung des Ausschuss für Umwelt und Technik am 08.05.2012 der Entwurfsbeschluss gefasst (Vorlage 142/2012). Am 16.05.2012 wurden daraufhin die Träger der öffentlichen Belange benachrichtigt und vom 01.06.2012 bis zum 02.07.2012 der Entwurf öffentlich ausgelegt.

Für den Planbereich gelten derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne „Im Bereich der Steinbeisstraße, FW 84, 166 und VIC. W. 4/4“ (Nr. 10-344), „Gewerbegebiet – Nord“ (Nr. 10-396), „Gewerbegebiet – Nord“ (Nr. 10-453) und Gewerbegebiet Nord – 2. Änderung“ (Nr. 10-510).

### Planungsrechtliches Verfahren

Das planungsrechtliche Verfahren wird nach § 2 und § 8 BauGB klassisch durchgeführt, da aufgrund der angestrebten Entwidmung der „Flächen für Bahnanlagen“ die Grundzüge der Planung berührt werden.

### Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und wird durch die Steinbeisstraße im Norden, die Maybachstraße im Westen, die Heinkelstraße im Süden und die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn im Osten begrenzt. Betroffen sind die Flurstücke 5680, 5680/2, 5680/3, 5681, 5682, 5683 und 5690/3.

Das Areal weist ein leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten mit ca. 2,5 % auf. Die südwestliche Ecke liegt auf einer Höhe von ca. 314 m ü. NN.

### Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 (rechtsverbindlich seit 12.11.2010) ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### Lärm

Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wurde verzichtet. Innerhalb des Plangebiets, das bereits heute schon als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Wohnungen vorhanden. Darüber hinaus werden mit der Änderung des Bebauungsplans alle Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig ausgeschlossen.

### Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

Liegen dem Planungsträger jedoch Erkenntnisse vor, die Untergrundbelastungen vermuten lassen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen.

### Kampfmittel

Das Bebauungsplangebiet wurde im 2. Weltkrieg von Bomben getroffen. Die multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt.

Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, weitere

Untersuchungen durchzuführen. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, werden die erforderlichen Untersuchungen erst dann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bzw. einer privaten Kampfmittelräumfirma durchgeführt oder begleitet, wenn erneute Eingriffe in das Erdreich geplant sind.

### Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Im Gebiet bestehen Anschlüsse an Leitungen der öffentlichen Strom- und Wasserversorger. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

### Baustruktur

Der rund 40.000 m<sup>2</sup> große Planbereich zwischen der Steinbeis- und Heinkelstraße im Gewerbegebiet Nord ist geprägt von den Hallen- und Lagergebäuden der Hoberg & Driesch GmbH & Co. KG sowie dem mittlerweile leerstehenden Gebäude der Böhler Uddeholm Holding GmbH. Zwischen den beiden Firmengeländen liegt ein Industriestammgleis, welches sich über die Steinbeisstraße hinweg in Richtung Norden fortsetzt.

Auf dem ehemaligen Grundstück der Böhler Uddeholm Holding GmbH ist der Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz und die Errichtung einer rund 5.800 m<sup>2</sup> großen Umschlaghalle mit Büro- und Sozialräumen vorgesehen, die zukünftig durch die Firma Dachser genutzt werden soll. Die Höhe der neuen Halle wird etwa 11,35 m betragen, das Hallendach wird als begrüntes Flachdach ausgebildet und wesentliche Bereiche des insgesamt rund 16.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücks werden als Parkierungs- oder Rangierfläche gestaltet.

Die Fa. Hoberg & Driesch GmbH & Co.KG verfügt derzeit über eine rund 10.000 m<sup>2</sup> große Halle und zusätzlich ca. 500 m<sup>2</sup> Büroflächen. Die derzeitige Planung sieht eine Erweiterung der Lagerhalle in südliche Richtung mit einer Grundfläche von rund 4.300 m<sup>2</sup> vor. Außerdem ist über den Neubau eines Kantinengebäudes mit Sozialräumen, auf der Westseite der Hallen, eine Verlagerung der heutigen Räumlichkeiten geplant. Die dadurch im bestehenden Bürotrakt gewonnen Fläche soll künftig als Bürofläche genutzt werden. Das neue Hallengebäude, das mit einem Flachdach ausgebildet wird, entspricht mit einer Höhe von rund 14 m der Höhe des flach geneigten Satteldachs der bestehenden Halle. Das zukünftige Kantinengebäude ist als 1-geschossiger Anbau vorgesehen.

Zur Realisierung beider Vorhaben sind städtische Flächen (heutiges Industriestammgleis) erforderlich.

### Nutzung

Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgewiesen und entspricht damit weiterhin seiner heutigen Nutzung.

Entsprechend der Textfestsetzungen in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen werden einzelne Nutzungen in den Textfestsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans (siehe Ziffer 1.1.1 Textfestsetzungen) weiterhin ausgeschlossen.

Bestandsbetriebe sind von den Ausschlüssen nicht betroffen.

Vor dem Hintergrund den Standort für die Nutzungsanforderungen der Firma Dachser in Kornwestheim zu sichern werden Speditions- und Speditionslagerbetriebe entsprechend der Textfestsetzungen in den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen weiterhin zugelassen.

Die städtebauliche Konzeption und die städtebaulichen Kennziffern werden somit weitgehend aus den ursprünglichen Bebauungsplänen zusammengeführt. Zusätzlich werden die vorhandenen Baufenster zu einem großen, flächenhaften Baufenster verschmolzen und damit eine größtmögliche Flexibilität für die Gebäudeanordnung einer qualifizierten gewerblichen Nutzung erzielt.

### Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, d. h. über die Steinbeis-, Maybach- und Heinkelstraße. Für jedes Einzelgrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt vorzusehen. In Ausnahmefällen (z.B. topographische Gegebenheiten, besondere Abfertigungsprozesse) kann die Anzahl der Ein- und Ausfahrten jedoch überschritten werden. Ein- und Ausfahrten für die Feuerwehr sind nicht auf die Anzahl der Ein- und Ausfahrten anzurechnen, da sie nur in Ausnahmefällen benutzt werden

Ruhender Verkehr:

Für jedes Grundstück / Bauvorhaben ist die baurechtlich erforderliche Anzahl an Stellplätzen nachzuweisen.

ÖPNV:

Das Gebiet ist über die Buslinie 413 an das Netz des ÖPNV angeschlossen. Die Linie fährt sowohl die Kornwestheimer Innenstadt als auch den S-Bahnhof an.

### Natur- und Umweltschutz

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im April 2012 vom Büro Ökologie Planung Forschung (ÖPF) aus Ludwigsburg ein Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz („Bebauungsplan „GE-Nord zwischen Steinbeis- und Heinkelstraße – Änderung“, Stadt Kornwestheim – Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“) erstellt, die auf einer im Juni 2011 ebenfalls durch das Büro ÖPF erstellten artenschutzrechtlichen Untersuchung („Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – im Bereich Steinbeisstraße“, Stadt Kornwestheim – Untersuchung der Tiergruppen Reptilien mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung – Bericht“) aufbaut.

Die in dem Umweltbericht enthaltene Gegenüberstellung von Eingriffen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zeigt auf, dass für die Schutzgüter Tiere und Boden jeweils

ein geringes Kompensationsdefizit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht, und dass dieses über weitere Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Gleichzeitig verdeutlicht es jedoch auch, dass dieses Defizit vollständig über das Schutzgut Biotope, für das innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein erheblicher Überschuss ermittelt werden konnte, kompensiert werden kann, und dass somit kein weiterer Ausgleich erforderlich ist.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung zeigt auf, dass die Bereiche der Gleisanlagen und der angrenzenden Gras- und Krautfluren bzw. Gehölzstrukturen von Reptilien als Lebensraum genutzt werden. Insgesamt wurden die zwei Reptilienarten Zauneidechse und Blindschleiche nachgewiesen, von denen die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) streng geschützt ist. Durch die Realisierung der geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gehen die für Reptilien relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten voraussichtlich weitgehend verloren. Zum Schutz der Reptilien ist daher vor Beginn der Bauarbeiten eine Umsiedlung in ein adäquates Ersatzhabitat durchzuführen. Die Reptilien sollen hierzu über den Zeitraum einer Aktivitätsphase (Vegetationsperiode) abgefangen und umgesiedelt werden.

Zur Sicherung der Zaun- und Mauereidechsen wurde im Gebiet „Steingrube“ inzwischen eine Aufwertungsmaßnahme durchgeführt und ein geeignetes Ersatzhabitat hergestellt. Die Umsiedlung soll im ersten Halbjahr 2012 durchgeführt werden.

### **3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als "Gewerbegebiet" (GE) im Sinne von § 8 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO ausgewiesen und entspricht damit seiner heutigen Nutzung.

Entsprechend der Textfestsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne werden folgende Nutzungen in den Textfestsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans (siehe Ziffer 1.1.1 Textfestsetzungen) weiterhin ausgeschlossen:

- *Tankstellen*
- *Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment*
- *Freilagerflächen über 200 qm*
- *Abwrackbetriebe und Autolagerplätze*
- *Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

Vor dem Hintergrund, den Standort für die Nutzungsanforderungen der Firma Dachser in Kornwestheim zu sichern, wird folgende Nutzung entsprechend der Textfestsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne weiterhin zugelassen:

- *Speditions- und Speditionslagerbetriebe*

Alle Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung entsprechen, eine hochqualifizierte gewerbliche Nutzung anzusiedeln, werden ausgeschlossen. Für sie gibt es an anderen Stellen in Kornwestheim geeignetere Flächen. Speziell Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollten aufgrund ihres belebenden Charakters im Zentrum oder in Zentrumsnähe angesiedelt werden.

Sollten zukünftig ausgeschlossene Nutzungen im Gebiet vorhanden sein, so genießen diese Bestandsschutz.

#### Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Vergleich zur heutigen Grundflächenzahl von 0,6 erfährt das Gebiet durch die Änderung der Grundflächenzahl auf das Höchstmaß von 0,8 und den Verzicht auf eine Grundflächenzahl eine deutliche Erweiterung der Möglichkeiten. Die maximal mögliche Gebäudegröße wird über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe begrenzt.

Die abweichende Bauweise wird aus den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplänen übernommen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die zuvor durch die „Flächen für Bahnanlagen“ getrennten Baufenster werden nun über die Ausweisung eines großen Baufensters zusammengefasst. So kann eine größtmögliche Flexibilität bei der Gebäudeanordnung für die qualifizierte gewerbliche Nutzung erzielt werden.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, um die Randbereiche von baulichen Anlagen frei zu halten. Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters zulässig, wenn sie entlang der Grundstücksgrenzen eingegrünt werden. Werden die Stellplätze direkt von der Straße aus angefahren, dann entfällt die Forderung einer Eingrünung.

#### Anzahl von Garagen und Stellplätzen

Garagen und Stellplätze sind nur für den durch die zugelassene Nutzung erforderlichen Bedarf zulässig. Dadurch soll die Versiegelung auf den Grundstücken minimiert werden.

#### Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

Es werden die in Gewerbegebieten in Kornwestheim üblichen Festsetzungen getroffen:

- Die Beläge von Zufahrten, Zuwegen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Bei der Außenbeleuchtung dürfen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdruck-Lampen oder DSX 2 System-Lampen) verwendet werden. Dies gilt auch für Werbeanlagen.
- Auf privaten Grundstücken werden Pflanzgebote festgesetzt.

- Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen.
- Bei der Herstellung von Pkw-Stellplätzen ist pro 5 Pkw-Stellplätze ein großkroniger Baum, möglichst zwischen den Stellplätzen, zu pflanzen.
- Fensterlose Wandflächen bzw. Wandflächen mit einem Glasanteil unter 10 % sind, wenn keine extensive Dachbegrünung möglich ist, zu mindestens 30 % mit rankenden oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Durch diese Festsetzungen sollen die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe abgeschwächt und eine gewisse Eingrünung des Gebiets erreicht werden.

Darüber hinaus wird ebenfalls aus ökologischen und gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein 6 m breiter Pflanzgebotsstreifen („pfg“) angelegt. Er ist sowohl mit Einzelbäumen als auch mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Einzelbäume, die in einem Abstand von 15 – 20 m zu pflanzen sind, werden zukünftig die Funktion der bisher nicht vorhandenen Straßenbäume übernehmen. Die ergänzende Strauchbepflanzung zwischen den Bäumen, die als zweireihige Feldhecke auszubilden ist, soll für eine durchgehende Eingrünung des Gebiets zum öffentlichen Raum hin sorgen. In den erforderlichen Bereichen für Ein- und Ausfahrten ist das Pflanzgebot zu vernachlässigen.

#### Gestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die üblichen Dachformen von Gewerbebauten werden Flach- und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. Grundsätzlich ist für beide Dachformen aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen. Die bisher auch zulässigen Satteldächer und Sheddächer werden im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ausgeschlossen, weil sie nicht mehr als gewerbegebietstypisch gelten.

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

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer Maximalhöhe über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) geregelt. In Anlehnung an die südlich liegenden Gewerbeflächen und aufgrund der Lage im Innenbereich eines des Gewerbegebiets Nord wird die maximale Gebäudehöhe mit 20 m festgesetzt. Seither waren 3 Vollgeschosse und 1 Untergeschoss zulässig.

#### **4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Zur Sicherung der im Flurstück 5683 vorhandenen öffentlichen Abwasserleitung und zur Sicherung eines Zugangs- sowie Zufahrtsrechts für Reparatur- bzw. Erneuerungsarbeiten wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der östlichen Grundstücksgrenze ausgewiesen.

#### **5. Freistellungsantrag**



Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Freistellung der „Flächen für Bahnanlagen“ von Bahnzwecken erforderlich. Der Antrag liegt dem Regierungspräsidium zur Prüfung vor.

### **6. Kosten der Erschließung**

Das Gelände ist bereits erschlossen. Es fallen daher keine weiteren Erschließungskosten an.

### **7. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche:</b>	<b>ca. 3,9 ha = 100%</b>
Gewerbefläche:	ca. 3,9 ha = 100%

Kornwestheim, den .....

.....  
Ursula Keck  
Oberbürgermeisterin