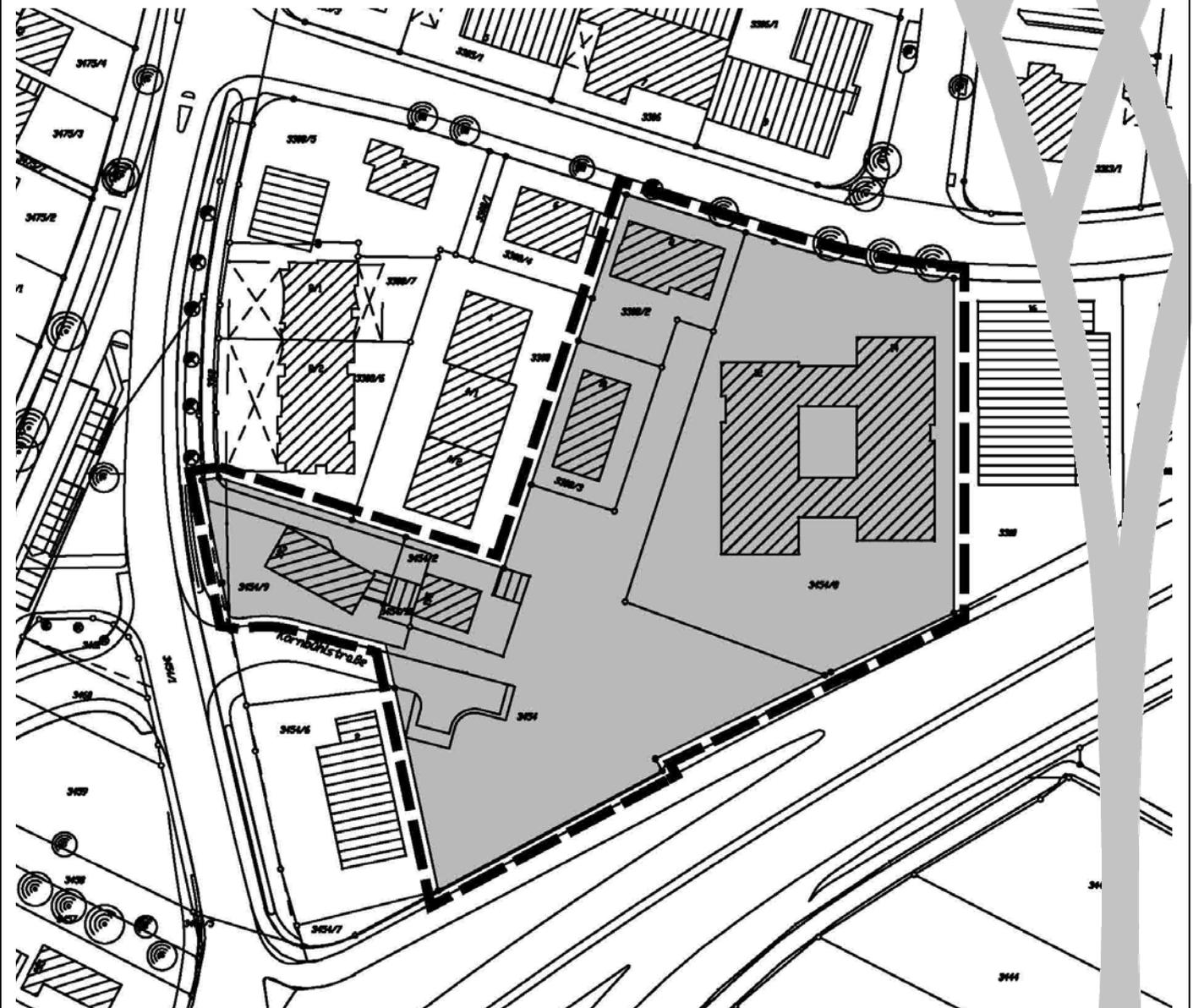


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Albstraße-Süd – 2. Änderung“

Planbereich 17



Begründung



Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Albstraße-Süd – 2. Änderung“

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Kornwestheim hat in öffentlicher Sitzung am 08.05.2012 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan „Albstraße-Süd – 2. Änderung“ gefasst (Vorlage 143/2012). Die öffentliche Bekanntmachung über die Kornwestheimer Zeitung und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte daraufhin am 22.05.2012. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom 01.06.2012 bis zum 02.07.2012 durchgeführt.

2. Planungsanlass - öffentliches Interesse

Im Plangebiet gilt bislang der qualifizierte Bebauungsplan „Albstraße-Süd – 1. Änderung“, Nr. 17-556 vom 28.06.2010. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha und gliedert sich in einen nordwestlichen Bereich mit einer Mischgebietsnutzung und in einen südöstlichen Bereich mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung. Nach der Errichtung des neuen Pflegezentrums im Norden der Gewerbeflächen und der bereits bestehenden Bebauung innerhalb der Mischgebietsflächen ist nun noch eine Restfläche von ca. 2.213 m² verfügbar.

Für die noch zur Verfügung stehende Restfläche im südlichen Bereich der Kornbühlstraße liegt der Verwaltung eine konkrete Bauvoranfrage der IMMAC Sozialbau GmbH zum Neubau einer privaten Kindertagesstätte vor. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.03.2012 wurde diese Kindertagesstätte auch bereits in die Kindergartenbedarfsplanung aufgenommen.

Zur Realisierung des Neubaus muss der Grundstückszuschnitt der verfügbaren Restfläche angepasst und optimiert werden, sodass die Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich wird.

Vorgesehen ist, die im bestehenden Bebauungsplan nach Norden ausgerichtete Wendeplatte künftig nach Süden zu orientieren um so ein größeres zusammenhängendes und damit dem Bauvorhaben entsprechendes Baugrundstück zu erzeugen. In diesem Zusammenhang werden keine weiteren Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan (z.B. Nutzungsart, GRZ, etc.) erfolgen. Die grundsätzliche Erschließung des Gebiets bleibt ebenfalls unberührt und wird weiterhin über die bereits bestehende Kornbühlstraße erfolgen.

Im Osten des Plangebiets schließt ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, nördlich liegt die Albstraße, daran angrenzend befindet sich ebenfalls ein Gewerbegebiet. Südlich begrenzt die B 27 das Plangebiet. Südwestlich grenzt das Büro- und Verwaltungsgebäude eines Print-Service-Betriebs sowie die Stuttgarter Straße an das Plangebiet. Westlich liegt ein vorwiegend von Wohnen geprägtes Mischgebiet.

3. Planungsrechtliches Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, weist mit ca. 7.500 m² eine maximal mögliche Grundfläche von unter 20.000 m² 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.

4. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst den Bereich zwischen der Albstraße im Norden, dem Flurstück 3310 im Osten, der B 27 im Süden und der Stuttgarter Straße sowie den Flurstücken 3454/6, 3308 und 3308/4 im Westen.

5. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die Fläche als „Gemischte Baufläche“ bzw. als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen.

6. Untersuchungen

Lärmuntersuchung

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans Albstraße-Süd (in Kraft getreten am 17.03.2005) wurden die Lärmeinwirkungen der B 27 und der Stuttgarter Straße auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung „Lärmschutz Albstraße-Süd Kornwestheim“, erstellt vom ISIS Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz im September 2004, kommt zu dem Ergebnis, dass an den Bezugspunkten im Nahbereich der B 27 die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete tags und nachts deutlich überschritten werden. An den Baufenstern entlang der B 27 sind die Lärmpegelbereiche V und VI zu erwarten. Nahezu eingehalten werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete an den Bezugspunkten der Stuttgarter Straße. Die Baugrenze entlang der Stuttgarter Straße ist laut Gutachten dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Geltungsbereich die Nachweispflicht des passiven Schallschutzes bei schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliche Räume) besteht. Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der

vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Angesichts der Lärmsituation und zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern ausdrücklich hingewiesen, falls keine Lüftung über die Lärm abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Die Anforderungen an den Lärmschutz in Büroräumen im Lärmpegelbereich IV werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (Standardfenster) erfüllt. Angesichts der zu erwartenden Lärmeinwirkungen wird von der Einrichtung von Wohnungen auf den Grundstücken entlang der B 27 abgeraten.

7. Städtebauliche Konzeption

Nutzung

Der Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung liegt in einer geringfügigen Änderung des Erschließungssystems bzw. der Wendepalte am Ende der Erschließungsstraße und einer dadurch bedingten Modifizierung des Grundstückszuschnittes. Die bislang zulässige gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, und die Mischgebietsnutzung bleiben unverändert.

Im Bereich, der als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne von § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen ist, bleiben im Textteil folgende Nutzungen weiterhin ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.1):

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnbebauung sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschlusskatalog beinhaltet Einzelhandelsbetriebe, um keine Konkurrenzsituation zu den Nachbarschaftszentren (Grundversorgung) und der zentralen Innenstadt entstehen zu lassen (siehe Einzelhandelskonzeption).

Bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten handelt es sich um Nutzungen, die in zentralen Ortslagen besser integriert werden können.

Anlagen für sportliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, um Flächen für kleinere Gewerbebetriebe anbieten zu können.

Im Bereich des „eingeschränkten Gewerbegebietes“ (GEe) im Sinne von § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO, bleiben im Textteil, entsprechend den Zielen der Gewerbegebietskonzeption der Stadt Kornwestheim, folgende Nutzungen weiterhin ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.2):

- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe
- Freilagerflächen
- Abwrackbetriebe und Autolagerplätze
- Schrottlagerbetriebe und Schrott verarbeitende Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnbebauung sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Ausschlusskatalog beinhaltet Einzelhandelsbetriebe, um keine Konkurrenzsituation zu den Nachbarschaftszentren (Grundversorgung) und der zentralen Innenstadt entstehen zu lassen (siehe Einzelhandelskonzeption).

Speditions- und Speditionslagerbetriebe, Freilagerflächen, Abwrackbetriebe und Autolagerplätze sowie Schrottlagerbetriebe und Schrott verarbeitende Betriebe werden aufgrund des hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Bei Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten handelt es sich um Nutzungen, die in zentralen Ortslagen besser integriert werden können.

Anlagen für sportliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe produzieren erhöhten Verkehr, der in diesem Bereich vermieden werden sollte. Sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet geplant.

Gemäß § 8 Abs.3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Es wird jedoch auf die Empfehlung des Lärmgutachtens verwiesen, keine Wohnungen im Bereich der B27 unterzubringen.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, gemäß § 1 Abs. 6 Nr.2 BauNVO, sind allgemein zulässig, insofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt, da sie das angrenzende Wohnen nicht stören und gleichzeitig zur Aufwertung des Gebietes beitragen.

Baustruktur

Das bereits errichtete Pflegezentrum nimmt mit seiner Kubatur eine erhebliche Fläche des Plangebiets in Anspruch und stellt den dominierenden Baukörper in diesem Bereich dar. Für die noch verbleibende gewerbliche Grundstücksfläche, entlang der B27, liegt dem Stadtplanungsamt eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer eingeschossigen Kindertagesstätte vor.

Im Mischgebiet wird die Kubatur der bestehenden Bebauung aufgenommen.

8. Erschließung

Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die innere Erschließung des Gebiets erfolgt weiterhin von der Stuttgarter Straße über die Fortführung der Stichstraße „Kornbühlstraße“ mit Wendehammer. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m mit einseitigem Gehweg (1,65 m breit).

Der überörtliche Verkehr kann über die Stuttgarter Strasse auf die B 27 nach Süden und Norden abgeleitet werden. Über die B 27a ist eine direkte Anbindung an die A 81 gegeben.

Ein Anschluss des Gebiets an den ÖPNV ist über die Buslinie 413 gewährleistet. Diese Buslinie fährt die Innenstädte von Kornwestheim und Ludwigsburg an und stellt auch eine schnelle Verbindung zum S-Bahnhof Kornwestheim dar.

Ruhender Verkehr

Auf die Errichtung von öffentlichen Stellplätzen wird aufgrund der geringen Anzahl von Anliegern verzichtet.

Fuß- und Radwege

Das Gebiet ist über die Stuttgarter Straße gut an das bestehende Fußgänger- und Radwegenetz angeschlossen.

Entlang der Kornbühlstraße entsteht ein einseitiger Gehweg (1,65 m breit).

Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung notwendigen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom) werden im Zuge der Fortführung der Kornbühlstraße eingerichtet, bzw. bestehen bereits in der Albstraße. Im Gebiet befindet sich eine bestehende 1 kV Freileitung, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden muss und die Bestandsschutz genießt.

9. Vorschriften zum Umweltschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Plangebiets, welche gem. der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 im Rahmen eines jeden Planverfahrens durchgeführt werden muss, wurde vom Planungsbüro *ÖKOLOGIE PLANUNG FORSCHUNG* aus Ludwigsburg zwischen April und Juni 2008 erstellt. Der Untersuchungsbericht „Bebauungsplan „Gärtnerei Räuchle/Albstraße Süd“, Faunistische Untersuchung und artenschutzrechtliche Abhandlung“.

Es wurden Kartierungen der Tiergruppe Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie potenzieller Habitatstrukturen an Gehölzen durchgeführt.

Im Gebiet wurden folgende relevanten Arten beobachtet und hinsichtlich des Verbotstatbestands des § 42 BNatSchG (artenschutzrechtliche Prüfung) geprüft:

Vogelarten:

- Grünspecht (RL D - V, VRL - 1, BG - b)
- Haussperling (RL BW - V, RL D - V, VRL - 1, BG - b)
- Star (RL BW - V, VRL - 1, BG - b)

RL BW - V	Rote Liste der Vogelarten Baden-Württembergs (Vorwarnliste)
RL D - V	Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (Vorwarnliste)
VRL - 1	EU-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) (geschützte wildlebende Art)
BG - b	Bundesnaturschutzgesetz (besonders geschützte Art nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG)

Fledermäuse

- Zwergfledermaus (RL BW - 3, FFH - IV, BG - b)

RL BW - 3	Rote Liste der Fledermäuse Baden-Württembergs (gefährdet)
FFH - IV	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (92/43/EWG) (streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse)
BG - s	Bundesnaturschutzgesetz (streng geschützte Art nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG)

Gemäß § 42 Abs. 5 Satz 2 trifft das Verbot gemäß § 42 Absatz 1 Nr. 3 nicht zu, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist.

Werden die Habitatbäume erhalten oder Ersatzhabitats (CEF-Maßnahmen) und Biotopstrukturen, die sich langfristig zu geeigneten Habitats für die betroffenen Arten entwickeln, neu geschaffen, wird der Erhaltungszustand der Population nicht beeinträchtigt und es trifft kein Zugriffsverbot für die relevanten Arten der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse zu. Die potentiellen Habitatbäume sind wenige Tage vor Entfernung der Bäume und dem Beginn der Bauarbeiten jedoch nochmals auf Bewohner zu überprüfen.

Geeignete CEF-Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen für die nachgewiesenen höhlenbrütenden Vogel- und Fledermausarten sind das Anbringen von Ersatzhabitats in Form von Nistkästen. Die Auswahl der aufzuhängenden Vogelnisthilfen und Fledermauskästen richtet sich nach den betroffenen Habitats. Diese sind in räumlicher Nähe zum geplanten Eingriffsort vor der Rodung von Habitatbäumen durchzuführen und dauerhaft zu sichern.

Grundsätzlich sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September keine Gehölzrodungen vorzunehmen. Dies verhindert die Zerstörung von Brutplätzen freibrütender Vogelarten.

Für abgängige Habitatbäume sollte ein Ersatz angestrebt werden. Das dient zum einen der langfristigen Sicherung ausreichender Habitatstrukturen, zum anderen sind Durchgrünungsmaßnahmen mit einheimischen Gehölzen eine Basis für ein reiches Insektenleben und sichern damit die Nahrungsquelle der untersuchten Tierarten.

Bei der Begehung im Frühling 2008 wurden 3 Bäume mit Habitatstrukturen am westlichen Rand des Plangebiets festgestellt. Unter der Annahme, dass sich in jedem Habitatbaum ein genutztes Habitat eines Vogels oder einer Fledermaus befindet, wird laut Gutachten als Ersatz das Aufhängen von insgesamt 3 Kästen erforderlich. Im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Bebauungsplan „Induprint“ mussten zwei Habitatbäume gefällt werden. Als CEF-Maßnahme

und um möglichen weiteren Verbotstatbeständen vorzugreifen, wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen 3 Nistkästen in unmittelbarer Nachbarschaft der Habitatbäume angebracht.

Um Änderungen in der faunistischen Zusammensetzung, sowie der Eignung als Lebensraum seit der ausführlichen Erhebung 2008 ausschließen zu können erfolgte im Juni 2012, ebenfalls durch das Planungsbüro *ÖKOLOGIE PLANUNG FORSCHUNG* aus Ludwigsburg, eine erneute Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse (z. B. Baumhöhlen, Spalten im Holz bzw. Rindenspalten, dauerhafte Vogelnester etc.) sowie Reptilien (z.B. sonnenexponierte Trockenmauern, Lesesteinhaufen, liegendes Totholz), die in einem Kurzbericht (Bebauungsplan „Albstraße-Süd – 2. Änderung“, Artenschutzrechtliche Nachbetrachtung, Kurzbericht) mündeten.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass die 2008 im Süd-Westen des Vorhabensbereichs erhobenen Habitatstrukturen für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse mit der Überbauung dieses Bereichs entfallen sind, und dass diese durch die Realisierung von CEF-Maßnahmen im räumlich funktionalen Zusammenhang ersetzt wurden. Für die Tiergruppen Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel wurden 2012 keine relevanten Habitatstrukturen wie Baumhöhlen oder -spalten im Untersuchungsgebiet erfasst, die aktuell als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden könnten. Auf der Fläche wurden jedoch drei Nester freibrütender Vögel nachgewiesen.

Die avifaunistische Untersuchung 2008 ergab, dass die Fläche überwiegend von Halboffenlandarten und Siedlungsfolgern als Brut- und Nahrungshabitat genutzt wird. Die artenschutzrechtliche Nachbetrachtung 2012 zeigt, dass sich weder Habitatstrukturen noch Artenspektrum wesentlich verändert haben.

Werden die Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 29. Februar durchgeführt, sind diese nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchungen nicht geeignet, Störungs- und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit in artenschutzrechtlicher Sicht zulässig. Ist die Einhaltung dieses Zeitfensters nicht möglich muss die Fläche unmittelbar vor Baufeldfreimachung durch qualifiziertes Fachpersonal auf aktuelle Brutvorkommen hin untersucht werden. Das weitere Vorgehen ist dann vom Ergebnis der Untersuchung abhängig zu machen.

Die Nachuntersuchung der Tiergruppe Fledermäuse bestätigt ebenfalls die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung 2008. In beiden Jahren wurden jagende Zwergfeldermäuse nachgewiesen. Es befinden sich jedoch keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse im Bereich des Flurstücks 3454. Um langfristig ausreichend Jagdhabitat für Fledermäuse zu erhalten, ist eine Eingrünung mit heimischen Insektennährgehölzen auf der neu bebauten Fläche vorzunehmen.

Mit dem Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ist innerhalb des Untersuchungsgebiets nicht zu rechnen.

Werden die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, sind die geplanten baulichen Maßnahmen im östlichen Teil des Bebauungsplanes „Albstraße-Süd - 2. Änderung“ nach den

Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung nicht geeignet Störungs- und Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit in artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.

Das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 bzw. § 13 Abs. 3 BauGB kann in diesem Fall von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen werden. Gem. § 13a Abs. Abs. 2 Satz 4 BauGB ist in diesem Fall auch kein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 1a BauGB erforderlich, d. h. es wird keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

Ein somit möglicher Verzicht auf den gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleich bedeutet nicht automatisch, dass auf grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen verzichtet wird. Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die in Wohngebieten in Kornwestheim üblichen Festsetzungen zum Umwelt- und Naturschutz getroffen (siehe Kapitel 10 unter „Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen“).

10. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ein Teilgebiet ist als „Mischgebiet“ (MI) im Sinne von § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgewiesen.

Es werden im Textteil einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.1).

Ein Teilgebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) im Sinne von § 8 BauNVO i.V.m. § 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 im Textteil einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1.2).

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl liegen im Rahmen des nach Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch ein maximal zulässiges Maß über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. Tiefgaragen sind dabei vollständig mit Erde zu überdecken. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen, damit auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume angepflanzt werden können.

Lärmschutz

Im gesamten Geltungsbereich besteht die Nachweispflicht des passiven Schallschutzes bei schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliche Räume). Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auszuführen und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Angesichts der Lärmsituation und zur Sicherstellung eines hygienisch ausreichenden Luftwechsels in Aufenthaltsräumen wird auf den Einbau fensterunabhängiger Lüftungseinrichtungen insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern ausdrücklich hingewiesen, falls keine Lüftung über die Lärm abgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Die Anforderungen an den Lärmschutz in Büroräumen im Lärmpegelbereich IV werden in der Regel mit üblichen Bauteilen (Standardfenster) erfüllt. Angesichts der zu erwartenden Lärmeinwirkungen wird von der Einrichtung von Wohnungen auf den Grundstücken entlang der B 27 abgeraten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der im Flurstück 3454 und 3454/8 vorhandenen öffentlichen Abwasserleitung und zur Sicherung eines Zugangs- sowie Zufahrtsrechts für Reparatur- bzw. Erneuerungsarbeiten wird im Bebauungsplan in drei Bereichen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.

Bauverbotszone

Die Randbereiche entlang von Bundesstraßen sind grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall beträgt der einzuhaltende Abstand der Bebauung vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße 27 (dazu gehört auch die Rampe) mindestens 10 m. Innerhalb dieser „Bauverbotszone“ sind bauliche Anlagen sowie Garagen, Stellplätze und Werbeanlagen, die von der Straße aus sichtbar sind, nicht zulässig.

Grünordnerische bzw. naturschützende Festsetzungen

1. Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze), Terrassen, Fuß- und Zuwege sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o.ä. zu befestigen und die Wasserdurchlässigkeit ist dauerhaft zu sichern. Die nötigen Zufahrten sowie die Stellplätze für LKW sind zu versiegeln. (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung).
2. Tiefgaragen sind vollständig mit Erde zu überdecken. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,6 m betragen. Pro 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung)
3. Bei der Konzeption von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten, dass nur Anlagen (z.B. Leuchtkörper) verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken (siehe Ziffer 1.5 der Textfestsetzung).

4. Pflanzgebote zur Bepflanzung der privaten Gartenflächen und zur Begrünung von fensterlosen Wandflächen bzw. Wandflächen mit einem Glasanteil unter 10 %, wenn keine extensive Dachbegrünung möglich ist (siehe Ziffer 1.9 und 2.5 der Textfestsetzung).
5. Pflanzgebot zur extensiven Dachbegrünung von Flachdächern, Pultdächer und Sheddächer mit einer Dachneigung bis max.15°. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten (siehe Ziffer 2.1 der Textfestsetzungen).

Die Flächen für das Parken von PKW (öffentliche Parkplätze, private Stellplätze), Terrassen, Fuß- und Zuwege sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Dies kann bei den nötigen Zufahrten sowie den Stellplätzen für LKW nicht erfolgen, da zu befürchten ist, dass das Grundwasser durch austretendes Öl/Benzin verunreinigt wird. Aus diesem Grund wird eine Versiegelung der Flächen zugelassen.

Tiefgaragen sind vollständig mit einer Erdschicht von 0,6 m zu überdecken, damit auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume angepflanzt werden können.

Die Dachbegrünung minimiert den Eingriff in den Wasserhaushalt, bewirkt eine geringere Belastung des Siedlungsklimas und dient der Grüngestaltung im Gebiet. Für die Gebietsdurchgrünung sind zusätzlich Pflanzungen von Hecken, Bäumen und die Fassadenbegrünung vorgesehen.

Die wasserdurchlässigen Beläge, deren Speicherungsschichten und die Dachbegrünung führen dazu, dass das Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation spitzenfrei erfolgen kann. Dach- und Fassadenbegrünung verbessern zudem das lokale Klima.

Bei der Konzeption von Werbeanlagen und Außenbeleuchtungen muss darauf geachtet werden, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Somit sind nur UV- arme bzw. UV- freie Leuchtmittel in Betrieb zu nehmen, da dieses Lichtspektrum keine Insekten anlockt.

Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden Flach-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Satteldächer festgesetzt. Grundsätzlich ist für alle Dachformen außer Satteldächern aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen. Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht. Sie sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

Einfriedungen

Es sind nur Hecken oder Metallzäune in Verbindung mit Hecken als Einfriedungen zulässig, um eine Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums zu bewirken sowie zur Sicherung der Privatsphäre, als Schutz vor Einsicht.

11. Altlasten

Aufgrund der gewerblichen Vornutzung befindet sich im Bereich des Flurstücks 3454/8 und dem Flurstück 3454 eine Altlastenverdachtsfläche (ehem. Betriebstankstelle). Vor Beginn von Baumaßnahmen ist deshalb eine Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt – hinsichtlich der Untersuchung der Altlast durchzuführen.

12. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	10.700 m ²	100,0 %
Gewerbefläche	ca. 6.550 m ²	61,2 %
Mischgebietsfläche	ca. 3.600 m ²	33,6 %
Verkehrsfläche	ca. 550 m ²	5,2 %

14. Kosten

Kosten der Erschließung

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Verlängerung der Stichstraße „Kornbühlstraße“ sowie das Anlegen eines Wendehammers erforderlich. Die Kosten für die Erschließung werden im Zuge der Detailplanung ermittelt.

Kornwestheim, den

.....

Ursula Keck
Oberbürgermeisterin