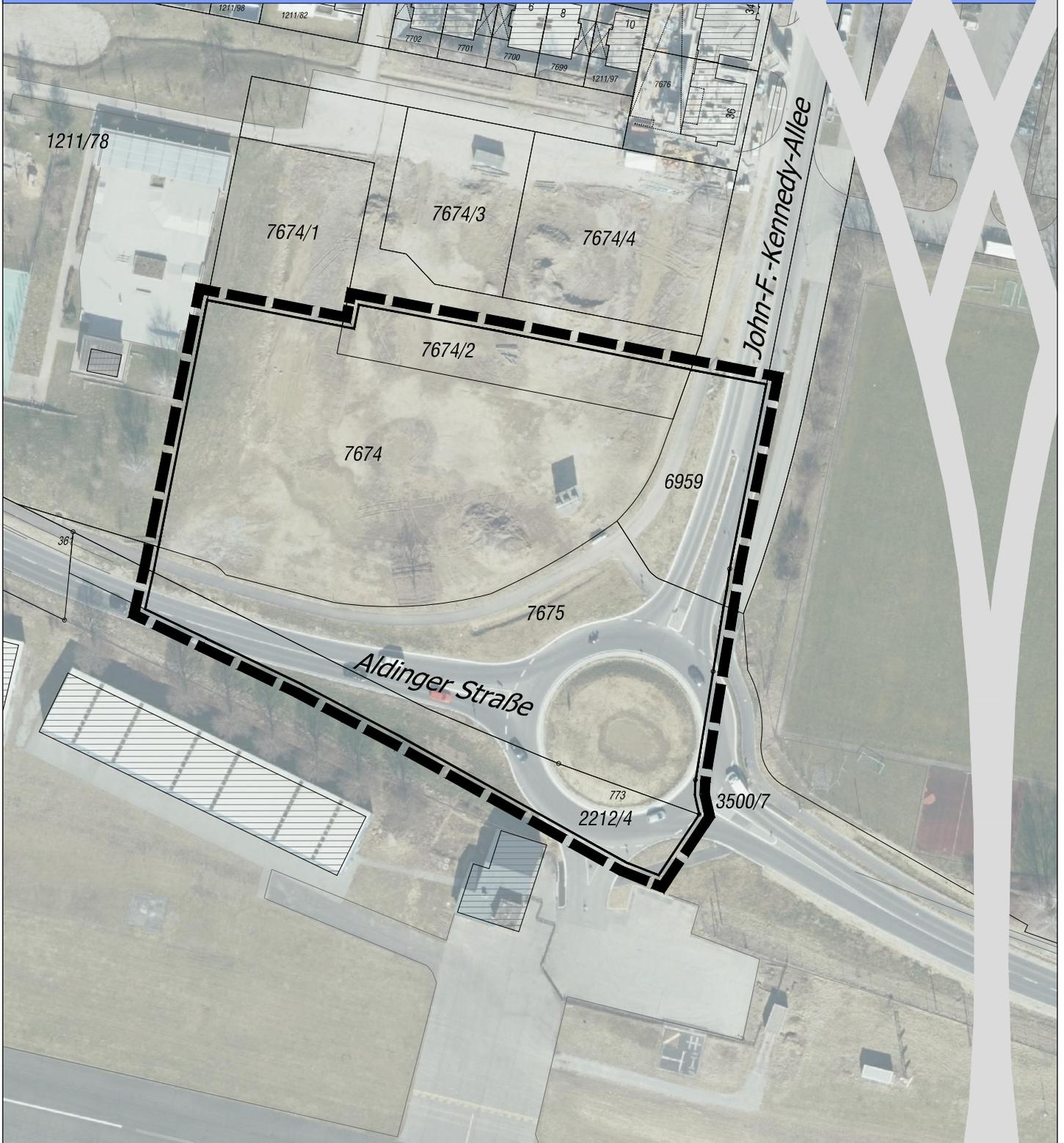


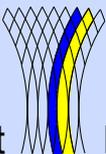
Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Pattonville Süd - 3. Teilabschnitt Südost (südl. Teilfläche GEe)"

Planbereich 26



Begründung Entwurf



Stadt Kornwestheim

FB 8 - Abteilung Stadtplanung, 04.07.2016

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Pattonville Süd - 3. Teilabschnitt Südost (südliche Teilfläche GEe)"

Begründung - Entwurf

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Kornwestheim und der Zweckverband Pattonville/Sonnenberg beabsichtigen, den letzten, ca. 1 ha großen Teilbereich des Realisierungsabschnitts V - also die südöstlichste, bisher noch nicht überplante Teilfläche Pattonvilles auf Kornwestheimer Markung - im Übergang zum geplanten Mischgebiet im Norden als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ zu entwickeln. Hierfür müssen zunächst die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Infolgedessen hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 28.01.2016 zur Sicherung einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Pattonville Süd - 3. Teilabschnitt Südost (südliche Teilfläche GEe)" aufzustellen. Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bildet u.a. ein städtebaulicher Rahmenplan des Büro ORplan, Stuttgart.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom Bebauungsplangebiet "Pattonville Süd - 3. Teilabschnitt Südost" (nördliche Teilfläche MI)
- im Osten von der John-F.-Kennedy-Allee, der Aldinger Straße (L1144) und der Gemarkungsgrenze zur Stadt Remseck
- im Süden vom Flugplatz Pattonville und der Gemarkungsgrenze zur Landeshauptstadt Stuttgart
- im Westen von einer Freizeitfläche mit Bolzplatz, Kindergarten und Skateranlage sowie der Aldinger Straße (L 1144).

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Grundstück mit der Flst.-Nr. 7674 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2212/4, 6959, 7674/2 und 7675.

3. Übergeordnete und sonstige zu berücksichtigende Planungen

Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart wird der zu überplanende Bereich als „sonstige Fläche“ ausgewiesen und als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ (VBG), PS 3.3.6 (G) festgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Flächen ermöglicht werden. Neue Siedlungsflächen im Außenbereich werden durch den Bebauungsplan nicht geschaffen. Des Weiteren wird im Bereich der John-F.-Kennedy-Allee als Vorschlag (V) eine "Trasse für Schienenverkehr, Neubau" verbindlich festgelegt.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 als geplante gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan lässt sich somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickeln.

4. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Das primäre Ziel der Bebauungsplanaufstellung besteht in der Wiedernutzbarmachung ehemals militärisch genutzter Flächen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans "Pattonville Süd - 3. Teilabschnitt Südost" (nördliche Teilfläche MI), der in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wird, ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitgerechnet worden.

Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben sind nicht geplant und aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Im beschleunigten Verfahren kann auf

- die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- den Umweltbericht gem. § 2a BauGB
- die Angabe gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (in der Auslegungsbekanntmachung) welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

verzichtet werden. Der Bebauungsplanentwurf wird nach dem Entwurfsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Die öffentliche Auslegung wird mindestens eine Woche vorher in der "Kornwestheimer Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung können Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht werden. Der Bebauungsplan ist abschließend vom Gemeinderat als Satzung zu beschließen. Mit der sich daran anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Damit soll den nördlich angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang sind nur Gewerbebetriebe mit baulichen und sonstigen Anlagen zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und

einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbegebietes werden die zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen differenziert festgesetzt.

Von den allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind aufgrund der Lage und der städtebaulichen Zielsetzung lärmintensive, eher großflächigere Nutzungen bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ wie Speditions- und Speditionslagerbetriebe, Freilagerflächen über 200 m², Abwrackbetriebe, Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.

Des Weiteren ist jeglicher Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen, da neue Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden sollen (-> siehe Einzelhandelskonzeption der Stadt Kornwestheim). Dadurch können mögliche Konkurrenzsituationen für bestehende Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt (und auch in Pattonville) verhindert werden.

Auch Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und somit eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung („Fremdwerbeanlage“) im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen sind aus städtebaulichen und gestalterischen (-> Ortseingangssituation) Gründen unzulässig.

Von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Anlagen mit dem festgesetzten „eingeschränkten“ Gewerbegebiet ggf. vereinbar sein können. Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch hinsichtlich ihres Konfliktpotentials mit den umgebenden Wohnnutzungen und Einrichtungen für Kinder/Jugendliche (Kindergarten, Skateranlage etc.).

Wohneinheiten für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bzw. aufgrund der von außen auf das Plangebiet einwirkenden Störfaktoren (Straßenverkehrslärm der Landesstraße 1144) ebenfalls nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke liegt darin begründet, dass diese Anlagen nicht in Gewerbegebieten sondern an anderen Standorten im Stadtgebiet (vor allem in der Innenstadt) errichtet und betrieben werden sollen.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit eine positive Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen gewährleistet werden kann, wird die GRZ unter Berücksichtigung der städtebaulichen Konzeption, der erforderlichen Nebenflächen (z.B. Hofbereiche, Stellplätze etc.) und auch der vorliegenden Grundstücksproportionen - gem. der Höchstgrenze der BauNVO - mit 0,8 festgesetzt. Des Weiteren werden minimale und maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen (u.a. auf die „Ortseingangssituation“) reagieren.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert und in Anlehnung an die städtebauliche Konzeption – aber auch für eine flexible Nutzung durch die Gewerbetreibenden - größtmöglich festgesetzt. Auf der festgesetzten Baulinie im westlichen Plangebiet muss gebaut werden. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus städtebaulichen als auch aus lärmschutztechnischen Gründen (zusätzliche Schallabschirmung der Skateranlage).

Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung gilt im GEe eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise - jedoch ohne Einschränkung der zulässigen Gebäudelänge.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagengebäude und Carports sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Flächen für Tiefgaragen werden nicht explizit festgesetzt da sich die Größe und Lage der Tiefgaragen im Zuge der Objektplanung erfahrungsgemäß noch ändern kann. Pro Grundstück ist nur eine Tiefgaragenzufahrt zulässig. Unterirdische Garagen müssen eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m erhalten, um auf ihrer Oberfläche ggf. auch kleinere Bäume anpflanzen zu können.

6. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen „Festsetzungen“ im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild bei.

Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festlegungen zur Dachform und Gebäudefassade getroffen. Als Dachformen sind im GEe Flachdächer (FD) zulässig. Bei den Gebäudefassaden sind reflektierende und glänzende Materialien mit Ausnahme von Verglasungen zur passiven Energienutzung aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die Dächer sind zwingend mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik dürfen unter Berücksichtigung der energetischen Vorteile integriert werden.

Weiter werden örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten, zu Aufschüttungen und Abgrabungen und zu Stützmauern und Einfriedungen getroffen. Diese berücksichtigen insbesondere die Aspekte einer guten Einbindung der Anlagen unter Berücksichtigung der Landschaft, der Umgebung sowie der nachbarschaftlichen Belange. Werbeanlagen im Plangebiet sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ansonsten sind zur Begrenzung maximal zwei Werbeanlagen pro Betrieb zulässig. Diese sind an der Fassade anzubringen. Die Traufe bzw. Attika darf nicht überschreiten werden. Die Werbeanlagen sollen nicht in den Außenbereich wirken und müssen mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet sein.

Stellplätze und nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen sind hinsichtlich der Versiegelungs-Problematik wasserdurchlässig herzustellen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zur festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe der geplanten Gebäude bzw. bis zur Oberfläche von baulichen Anlagen wie Parkplätze, Hofräume usw. zulässig.

Einfriedungen sind gemäß den Anforderungen im Gewerbegebiet als einheimische Hecken und Laubgehölze sowie Metallzäune in Verbindung mit Hecken bis 2,00 m Höhe zulässig.

Offene Lagerflächen sind aus gestalterischen Gründen mit einer 2 m hohen Sichtmauer oder Hecke aus einheimischen Gehölzen einzufrieden.

7. Angaben zur geplanten Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über das bestehende Straßennetz gesichert. Die John-F.-Kennedy-Allee bildet das Rückgrat der Erschließung. Sie ist im Süden an die Aldinger Straße (L 1144) und im Norden an die K 1692 / Ludwigsburger Steige und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Straßenraumprofil und die Straßenraumgestaltung der John-F.-Kennedy-Allee innerhalb des Geltungsbereichs orientieren sich an den bereits vollständig ausgebauten Bereichen weiter nördlich. Entsprechend sollen die dort beidseitig verlaufenden Parkierungsstreifen, Grünstreifen und Geh- und Radwege in Richtung Süden fortgeführt werden.

Die im nördlichen Geltungsbereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist direkt an die John-F.-Kennedy-Allee angebunden. Die in diesem Bereich geplante Erschließungsstraße wird mit einer Wendefläche angelegt - und dadurch in ihrer Anlage auch von Müllfahrzeugen und LKWs befahrbar. Somit kann die Ver- und Entsorgung des gesamten „Teilabschnitts Südost“ gewährleistet werden.

Die sonstigen im Geltungsbereich vorhandenen Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Geh- und Radwege, Verkehrsbegleitgrün) werden entsprechend dem Bestand als „öffentliche Verkehrsflächen“, „öffentliche Geh- und Radwege“ oder als „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

8. Ruhender Verkehr

Bei der Konzeption der privaten Stellplätze sind die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und dafür vorgesehenen Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen. Öffentliche Parkplätze stehen entlang des Straßenraums zur Verfügung.

9. ÖPNV

Pattonville ist über die Buslinien 403, 214, 427 und 445, die zwischen Ludwigsburg, Kornwestheim und Remseck verkehren, an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Mit den Buslinien werden die S-Bahn Haltestellen Ludwigsburg und Kornwestheim sowie die Stadtbahnhaltestelle der Linie U 14 in Remseck-Aldingen direkt angefahren.

10. Ver- und Entsorgungsanlagen

Grundsätzlich sind im Plangebiet alle zur Versorgung notwendigen Anlagen vorhanden. Entsprechend der wasserrechtlichen Genehmigung ist generell die Ableitung des Schmutzwassers getrennt vom Oberflächen- und Dachflächenwasser durchzuführen. Das Regenwasser soll dezentral in den einzelnen Grundstücken gesammelt, behandelt und gedrosselt weitergeleitet werden. Die Abwasser- und Oberflächenwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungsnetze. Zur Ableitung des Oberflächenwassers sind im Bereich der Verkehrsflächen teilweise Entwässerungsmulden bzw. Birco-Rinnen, im Bereich der Grundstücke Erdmulden vorgesehen.

11. Vorschriften zum Arten- und Umweltschutz

Für die Umsetzung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gesetzlich keine naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gefordert. Durch die Bebauungsplanaufstellung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen bzgl. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Sinne der §§ 13 und 14 Abs. 1 BNatSchG bzw. §1a BauGB. Das Plangebiet ist frei von Vegetation und stellt sich derzeit als ungenutzte Brache dar.

Aus Gründen des Umwelt- und Naturschutzes, insbesondere zur Verbesserung des Kleinklimas, werden u.a. folgende grünordnerische Vorgaben im Bebauungsplan geregelt:

Die öffentlichen Freiflächen und unbebauten privaten Grundstücksflächen werden gärtnerisch angelegt. Für Zufahrten, Zugänge und Stellplätze werden wasserdurchlässige Beläge vorgesehen - sie dienen der Regenwasserversickerung und tragen zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bei. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind Einzelbäume zu pflanzen.

Artenschutz:

In Bezug auf die Tiergruppen Fledermäuse und Vögel sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen erforderlich, die als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden sind:

- eine Rodung der vorhandenen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig (außerhalb der Brutzeiten der Vogelarten und der Aktivitätsphasen von Fledermausarten)
- die nicht vorhabenbedingt betroffenen Baumbestände sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten (Verbot von Lagerung von Baumaterial u.ä.). Einzelbäume sind ggf. durch einen Brettermantel / Schutzzaun gegen mechanische Beschädigung, Verdichtung des Wurzelraumes sowie Bodenauftrag/Bodenabtrag im Baubereich zu schützen. Die DIN 18920 ist zu berücksichtigen.
- jeder Bauherr ist dazu verpflichtet, **VOR** jeder Abbruch- oder Dachausbaumaßnahme die entsprechenden Dächer durch einen qualifizierten Gutachter auf das Vorkommen der Tiergruppe Vögel und Fledermäuse untersuchen zu lassen, und im Bedarfsfall das weitere Vorgehen mit dem Landratsamt Ludwigsburg / Untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

In Pattonville befindet sich eine der größten Mehlschwalbenkolonien Süddeutschlands. Gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es unter Strafe verboten, diesen besonders geschützten Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Arbeiten an den Gebäuden, an denen sich Schwalbennester befinden, dürfen nicht innerhalb der Brutzeiten (April bis September) vorgenommen werden. Ist eine Beeinträchtigung oder Entfernung der Brutstätten nicht zu vermeiden, bedarf es einer Ausnahmegenehmigung seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart als Höhere Naturschutzbehörde. Um bei der Wieder- bzw. Neuanbringung von Kunstnestern optimale Bedingungen zu schaffen (hindernisfreier Anflug, ausreichende Dachüberstände, Anbringung von Kotbrettern), ist die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg zu Rate zu ziehen.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten (im Bereich der Ohio Straße) eine ökologische Baubegleitung durchgeführt. Trotz intensiver Begehungen durch das Büro werkgruppe GRUEN, Stuttgart am 20.04.2016 und 31.05.2016 konnten im Untersuchungsbereich keine Zauneidechsen - weder innerhalb noch außerhalb des zuvor angebrachten Schutzzauns - kartiert werden. Im Bereich der Bodenmieten wurden ebenfalls keinerlei Anzeichen von Zauneidechsen erkannt. Daher kann ein Vorkommen der Tiere für den gesamten Bereich ausgeschlossen werden. Aufgrund der durch Baustellenverkehr etc. verdichteten Böden zeigten sich auf der Gesamtfläche mehrere Wasserflächen. Die Wasserflächen wurden auf Amphibien hin untersucht, es wurden jedoch keinerlei Amphibien gefunden.

12. Altlasten

Im Jahr 2013 wurden nach ausführlicher historischer Erkundung und örtlicher Beprobung noch aus der US-amerikanischen Nutzungszeit vorhandene Altlasten (Benzolrückstände) beseitigt. Die Fläche gilt nunmehr als altlastenfrei.

13. Bodenordnung

Sämtliche Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz des Zweckverbands Pattonville/Sonnenberg. Es werden somit keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

14. Kosten der Erschließung

Für die Stadt Kornwestheim fallen keine Erschließungskosten an.

15. Wesentliche Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung und der möglichen Nachverdichtung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einrichtungen zu versorgen.

16. Flächenbilanz

Gesamtfläche Bebauungsplan: ca. 10.040 m² (100 %)

davon:

Gewerbegebietsflächen: ca. 4.560 m² (45 %)

Verkehrsflächen: ca. 5.480 m² (55 %)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplans:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, den 04.07.2016