

Stadt Kornwestheim

Landkreis Ludwigsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Löwengarten

Ziele und Zwecke der Planung

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplangebiet	1
2.1	Lage und Größe	1
2.2	Bestand und Umgebung	2
3	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Landschafts- und Umweltplan (LUP)	5
3.4	Bebauungspläne.....	5
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	6
5	Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
6	Planungskonzept.....	7
7	Umweltbelange	9
7.1	Artenschutz	9
7.2	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm	10
8	Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur.....	11
8.1	Niederschlagswassermanagement	11
8.2	Hochwasser und Starkregen.....	11
8.3	Ver- und Entsorgung.....	12
9	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	12
10	Planverwirklichung.....	13
11	Planungsdaten.....	13

1 Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

Städtebauliches Ziel ist es, durch eine Neubebauung die bestehende städtebauliche Situation an der zentralen Straßenachse im Verlauf der Stuttgarter Straße/ Ludwigsburger Straße und am westlichen Eingangstor zum alten Ortskern der Lage entsprechend aufzuwerten. Das Konzept einer Vorhabenträgerin sieht hier den Neubau von drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen vor. Durch die zentrale Lage und die damit verbundenen kurzen Wege zu den vorhandenen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen der Stadt eignet sich die Fläche zur Schaffung von Wohnraum. Die Bebauung entspricht dem Ziel der Stadt Kornwestheim für eine qualitätsvolle Innentwicklung im Sinne einer Umnutzung und Nachverdichtung von Flächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig wird dringend benötigter Wohnraum, insbesondere auch von barrierefreien Geschosswohnungen, geschaffen und so der vorhandenen Nachfrage in der Stadt Kornwestheim und in der Region Stuttgart Rechnung getragen.

Grundlage für die städtebauliche Neuentwicklung ist das überarbeitete Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Wohnquartier Löwengarten“ mit dem Siegerentwurf des Büros ARP, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR. Ausloberin und Vorhabenträgerin des Projektes ist die Wohnbau Layher GmbH & Co.KG. Das o.g. Baukonzept kann auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

Die Vorhabenträgerin hat daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Dieser soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Projektes im Plangebiet ermöglichen.

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage nahe des Stadtkerns von Kornwestheim im Bereich der Jakobstraße/ Ludwigsburger Straße, etwa 10 Gehminuten vom S-Bahnhof entfernt. Angebote des zentralen Innenstadtbereichs in Bezug auf Nahversorgung, Einzelhandels und Dienstleistungen sind auf kurzem Wege fußläufig erreichbar. Mit der S-Bahn ist das Stuttgarter Stadtzentrum in rund 20 Minuten zu erreichen. Die Bushaltestelle „An der Wette“ liegt in ca. 50 m Entfernung südlich des Planungsgebiets.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen: durch Wohnbebauung und das brachliegende Flurstück Nr. 8,
- im Süden: durch die Jakobstraße,
- im Osten: durch die Ludwigsburger Straße.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 4, 6, 6/2 und 6/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 5500 (Ludwigsburger Straße), 5 (Jakobstraße) sowie 3500/1 (Stuttgarter Straße). Es hat eine Größe von ca. 0,42 ha und ist im Abgrenzungsplan

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 09.05.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

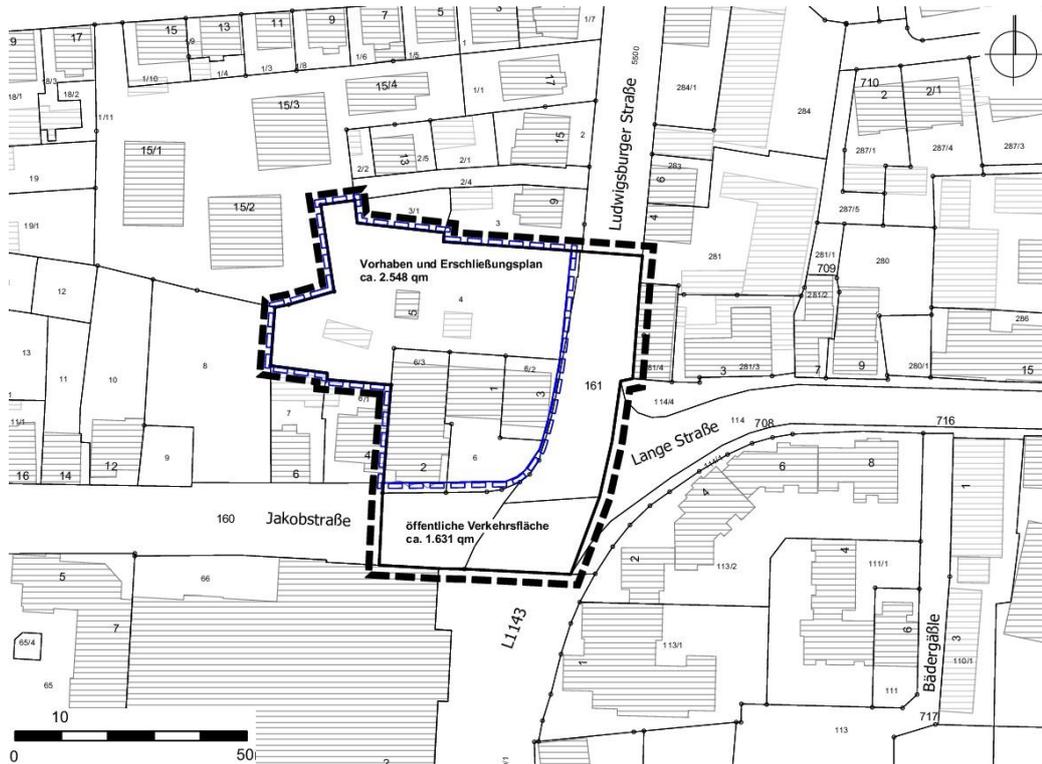


Abbildung 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Löwengarten“

2.2 Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand eines größeren Quartiers zwischen Ludwigsburger Straße, Jakobstraße, Gartenstraße und Ulrichstraße.

Es handelt sich um eine teilweise bebaute Fläche. Die Plangebietsfläche weist im rückwärtigen Bereich eine ruderale Vegetation sowie eine Gehölzsukzession auf. Es wird wesentlich geprägt durch die deutlich ansteigende topografische Situation. Der Höhenunterschied zu den nördlich angrenzenden Bereichen wird durch eine vorhandene Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze abgefangen. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rund 5,00 m ab.

Die nähere bauliche Umgebung weist eine heterogene Bebauungsstruktur auf. Neben historischen Gebäuden, wie der Ludwigsburger Straße 2 und 8, prägen typische Geschosswohnungsbauten der 1970er und 1980er Jahre das Erscheinungsbild. Die Gebäude verfügen überwiegend über drei Vollgeschosse mit Satteldach. Im Blockinneren befindet sich eine Neubebauung mit vier bis fünf Geschossen und Flachdach. Südlich des Plangebiets liegt ein größeres Einkaufszentrum.



Abbildung 2: Ausschnitt LUBW Daten- und Kartendienst, <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de>
Abruf am 09.05.2025

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist das Plangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen.

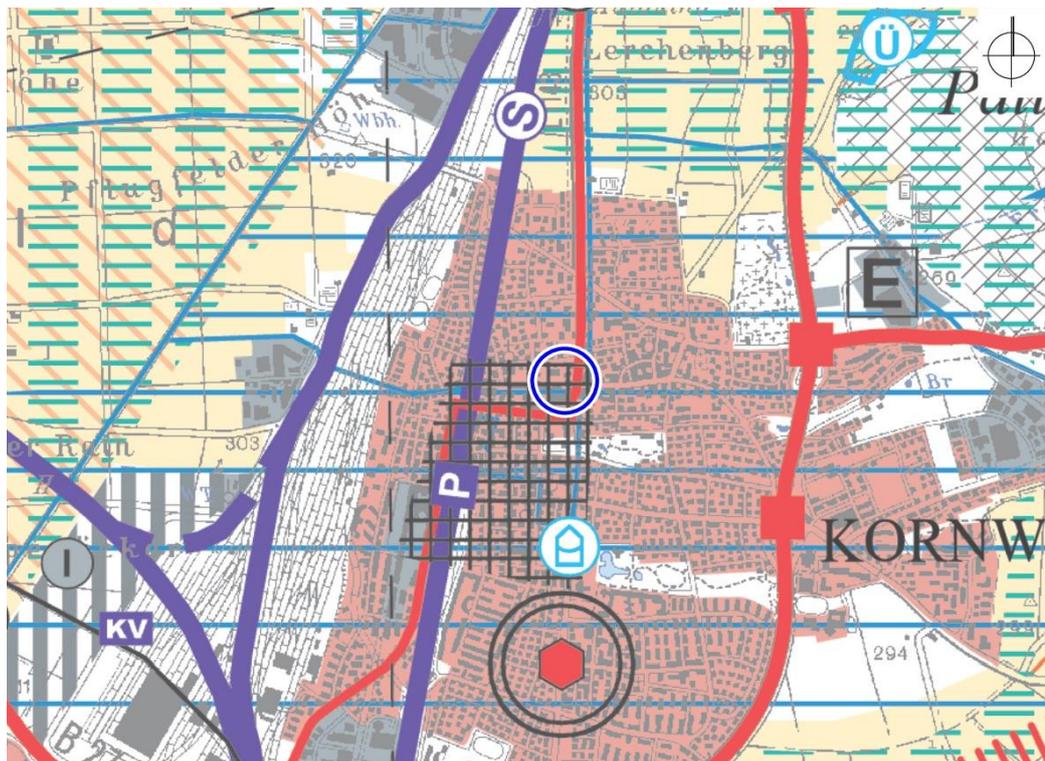


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Randbereich für Standorte für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte. Die Jakobstraße und die Ludwigsburgerstraße sind als Straßen für den regionalen Verkehr ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kornwestheim, rechtskräftig seit 22.08.2018, stellt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Löwengarten“ eine gemischte Baufläche (M) dar. Innerhalb der Straßenflächen der Ludwigsburger Straße sowie der Jakobstraße sind Hauptleitungen für Abwasser, Wasser, Gas dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Osten an den von Nord nach Süd verlaufenen Bereich für Erhalt und Entwicklung von Grünnetzungen an. Es soll geprüft werden inwieweit grünordnerische Elemente hergestellt, sowie bestehende Grünstrukturen aufgewertet und gestärkt werden können, die im Gesamtzusammenhang einer markungsweiten Grünvernetzung dienlich sind. Ebenfalls verläuft in Ost-West-Richtung entlang der Jakobstraße der Bereich für das Freihalten von ökologisch bedeutsamen Schneisen. Dort soll geprüft werden, ob nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie im Zusammenhang mit der Bepflanzung, Hindernisse für den Kaltluftabfluss und die Siedlungsdurchlüftung weitgehend vermieden werden können.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 Kornwestheim, 22.08.2018

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung kein Baugebiet gemäß BauNVO, sondern die konkrete Nutzung (u.a. Wohnungen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke) fest. Da Wohnungen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke in einer gemischten Baufläche regelmäßig zulässig sind, es sich beim Plangebiet um eine relativ kleine Fläche handelt und sich daher der Charakter der im FNP dargestellten gemischten Baufläche nicht wesentlich verändert, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Löwengarten“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Löwengarten“ wird auf der Grundlage eines Antrages der Vorhabenträgerin als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem konkreten Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan (Planzeichnung, Textteil und Begründung),
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Projektpläne)

Erforderlich ist ferner ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kornwestheim.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 09.05.2025 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band dargestellt. Die Abgrenzung bezieht neben den Grundstücken der Vorhabenträgerin (Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans) Teile der angrenzenden öffentlichen Straße und Wegeflächen ein. Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 4.179 m².

Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Teilflächen der Flurstücke 6, 6/2, 6/3 sowie das Flurstück 4 mit einer Gesamtgröße von ca. 2.548 m². Die Vorhabenträgerin verfügt über das Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Zwischen der Stadt Kornwestheim und der Vorhabenträgerin wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß §11 BauGB abgeschlossen, der u.a. die Kostenübernahme für das Bebauungsplanverfahren und die Erstellung der erforderlichen Gutachten regelt. Ferner ist bis zum Satzungsbeschluss für das Grundstück der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Kornwestheim und der Vorhabenträgerin aufzustellen.

5 Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor. Bei einem geplanten Nettobauland von ca. 0,42 ha wird die Obergrenze des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm nicht erreicht. Des Weiteren handelt es sich um Nachverdichtung einer Fläche im Innenbereich, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne in der Aufstellung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

6 Planungskonzept

Konzeptfindung

Grundlage für die städtebauliche Entwicklung ist das überarbeitete Ergebnis der Mehrfachbeauftragung „Wohnquartier Löwengarten“ mit dem Siegerentwurf des Büros ARP, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR. Ausloberin und Vorhabsträgerin des Projektes ist die Wohnbau Layher GmbH & Co.KG.

Bebauungskonzept

Die Wohnbebauung besteht aus 3 eigenständigen Baukörpern, die aufeinander Bezug nehmen und ein Ensemble bilden, dass als solches im Straßenraum wahrgenommen wird.



Abbildung 4: Lageplan, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 09.05.2025

Die Gebäude A und B entlang der Jakob- und Ludwigsburger Straße sind durch ein Bindeglied als geschlossene Schallschutzbebauung ausgebildet. Der Quartiersinnenbereich mit seinem Stadthaus (Haus C) ist vor dem Verkehrslärm geschützt. Es entsteht eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität.

Durch den Gebäudeversatz im Kreuzungsbereich entsteht ein kleiner Vorplatz, der zum einen den neuen Fußgängerübergang aufnimmt, zum anderen den geschützten Zugang in das Wohngebäude B ermöglicht. Dem Platz sind kleinere Gewerbeeinheiten zugeordnet und er ist an das Wegenetz durch das Quartier

angebunden. Die Gebäude A und B sind als 4- Spänner ausgebildet, 4- 5 Geschosse hoch mit einem Staffelgeschoss. Im Gebäude A sind insgesamt 18 Wohneinheiten geplant, im Gebäude B sind es insgesamt 17 Wohneinheiten.

Im rückwärtigen Bereich ist ein zweigeschossiges Flachdachgebäude (Haus 2) mit einem zusätzlichen begrünten Staffeldach geplant. In diesem sind insgesamt 11 Wohneinheiten vorgesehen. Insgesamt sind somit 46 Wohneinheiten geplant. Die Erschließung der Wohngebäude A und B erfolgt jeweils über das Sockelgeschoss, Gebäude C ist über die grüne Quartiersmitte erreichbar oder wird über einen an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Fußweg erschlossen. Dieser Weg dient gleichzeitig als Rettungszufahrt für die Feuerwehr.

Aufgrund der vorhandenen Topografie entstehen zwei Untergeschossebenen. Die erste Untergeschossebene ist im Bereich der Kreuzung Ludwigsburger Straße / Jakobstraße sowie entlang der Jakobstraße sichtbar. In diesem Bereich werden die Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke angeordnet, wodurch sie direkt zugänglich sind.



Abbildung 5: Ansicht Ludwigsburger Straße, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 09.05.2025

Parkierung

Der Neubau wird unterkellert. Hier werden die notwendigen Abstell- und Technikräume sowie Stellplätze für PKW und Fahrräder nachgewiesen. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt im Norden des Grundstücks ausgehend von der Ludwigsburger Straße. Insgesamt sind in der Tiefgarage auf zwei Ebenen, 18 in der ersten Ebene und 48 Stellplätze in der zweiten Ebene geplant. Davon können in der zweiten Ebene 34 direkt angefahren werden, 14 weitere Stellplätze werden in zweiter Reihe positioniert.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens erfolgt über die Ludwigsburger Straße. Die geplante Tiefgaragenzufahrt besitzt ausreichend Abstand zum südlich gelegenen Kreisverkehr an der Ludwigsburger Straße. In Verbindung mit der geringen Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten.

7 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Löwengarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich) aufgestellt.

Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung ist deshalb entbehrlich. Dennoch sind die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Im weiteren Verfahren werden die Belange der Umwelt dargestellt.

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

Es sind keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete, FFH-Mähwiese) in nächster Umgebung vorhanden.

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotop

Sonstige geschützte Teile von Natur und Landschaft nach § 20 Abs. 2 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor. Im Plangebiet befinden sich keine Flächen des Biotopverbunds.

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.).

7.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen (Abriss, Umbau, Sanierung, Umgestaltung) zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Januar 2023) wurden in einem ersten Schritt für das Plangebiet verfügbare Hinweise auf das Vorkommen von besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten und der vorhandenen Biotopstrukturen abgeprüft.

Nach Erkenntnissen der Relevanzprüfung ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass durch die Bebauungsplanung eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu erwarten ist.

Bei Brutvogelarten kann das Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungsstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG unter Beachtung der gesetzlichen Fäll- und Rodungszeiträume grundsätzlich umgangen werden.

Für die planungsrelevanten Arten Mauersegler und Haussperling sowie für Mauereidechse verbleiben Unsicherheiten hinsichtlich eines möglichen Vorkommens. Hierzu wird eine ergänzende Überprüfung während der Fortpflanzungszeit empfohlen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden bei Vogelarten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht erfüllt.

Für weitere Arten bzw. Artengruppen ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist demnach bei weiteren Arten bzw. Artengruppen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der erweiterten Untersuchung (Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen, Juni 2023) konnte ein Vorkommen der Mauereidechse im Untersuchungsgebiet nicht bestätigt werden. Die Existenz einer lokalen Population innerhalb des Planbereichs wird nach dem Befund ausgeschlossen. Für den Haussperling wird nach dem Ergebnis der erweiterten Untersuchung ein aktuelles Brutvorkommen in dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Für den Mauersegler ist festzustellen, dass die Art im Zuge der erweiterten Untersuchung vor Ort festgestellt wurde. Hinweise auf einen Brutplatz in dem zum Abbruch vorgesehenen liegen nicht vor.

Nach dem vorliegenden Befund ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der thematisierten Arten. Unter Berücksichtigung der in der Relevanzprüfung vom Januar 2023 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kornwestheim im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

7.2 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Das Bebauungsplangebiet mit der geplanten Nutzung wurde bereits im Rahmen der Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens schallschutztechnisch untersucht, um die immissionsrechtlichen Auswirkungen zu bewerten:

- Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Ludwigsburger Straße und der Jakobstraße und Bewertung anhand der DIN 18005.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sowie der Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV und der „Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung“ sind Maßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wäl-

len zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Zusätzlich werden auf Grund der zentralen Lage von Kornwestheim werden aktive Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden vorgesehen.

Straßenverkehr

An der geplanten Bebauung treten Beurteilungspegel bis 70 dB(A) tags und bis 63 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) werden tags um 10 dB und nachts bis zu 13 dB überschritten.

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete (tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A)) werden tags bis 6 dB und nachts bis 9 dB überschritten.

Es werden daher Maßnahmen gegenüber dem Straßenverkehr erforderlich und im weiteren Verfahren festgesetzt. Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert. Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch die geplante Tiefgaragenein-/ausfahrt anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm wird ebenfalls im weiteren Verfahren berücksichtigt.

8 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Niederschlagswassermanagement

Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Rückhalt und gedrosselte Ableitung auf dem Vorhabengrundstück sowie durch Teilversiegelung von Flächen können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Die Rückhaltung erfolgt über Dachbegrünung und Retentionszisternen.

8.2 Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb dieser Überschwemmungsgebiete.

Starkregen

Bei Starkregen findet der Abfluss des Regenwassers über die Jakobstraße und Ludwigsburger Straße statt. Südlich des Plangebiets sammelt sich das Regenwasser im Kreuzungsbereich von der Jakobstraße und der Ludwigsburger Straße. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen sind Überflutungen von Teilflächen im Plangebiet möglich. Die maximalen Überflutungstiefen sind in Teilbereichen bis zu einer Tiefe von 0,5 - 1,0 m möglich.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sowie bei der Festlegung der Höhe des

Erdgeschosses. Durch die Höherlegung des Erdgeschosses außerhalb der potentiellen Überflutungstiefen können Auswirkungen von Starkregenereignissen minimiert werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Kornwestheim im Rahmen des Durchführungsvertrages sichergestellt.

Da es sich um ein ehemals bebautes Gebiet handelt, welches derzeit noch teilversiegelt ist, sind die Auswirkungen des Vorhabens durch Neuversiegelungen im Plangebiet auf das Schutzgut Wasser nicht als erheblich zu betrachten. Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen sowie Dachbegrünung und ausreichender Erdüberdeckung von Nebenanlagen können Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss und die Grundwasserneubildungsrate minimiert werden.

8.3 Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen werden im weiteren Verfahren mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

9 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Ziele des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sind gemäß § 13 KSG in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Zweck des § 1 KSG und die nationalen Klimaschutzziele gemäß § 3 KSG sind zu beachten und im Rahmen der Planung mit anderen Belangen abzuwägen.

Gemäß § 14 KSG können die Länder unbeschadet der Vereinbarkeit mit Bundesrecht eigene Klimaschutzgesetze erlassen. Gemäß § 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (KlimaG-BW), in Kraft getreten am 11.02.2023, sind die Ziele dieses Gesetzes auch auf Ebene der Bauleitplanung bestmöglich zu berücksichtigen. Entsprechende Verwaltungsvorschriften liegen hierzu noch nicht vor. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Löwengarten“ entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Stadtentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch vermieden werden. Innerhalb des Plangebietes, das einen bisher untergenutzten Standort im zentralen Bereich von Kornwestheim darstellt, soll eine entsprechende Nachverdichtung erfolgen.

Die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung - PVPf-VO) vom 11.10.2021 ist zu beachten. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen über der Dachbegrünung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen ermöglicht.

Mobilität

Die direkte fußläufige Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz sichert kurze Wege zum nahegelegenen ÖPNV (Bus, Bahnhof) sowie zu den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des Stadtkerns. Die Rahmenbedingungen für ein klimaschonendes Wohnen, das nicht zwingend die Nutzung eines eigenen Kraftfahrzeugs voraussetzt, sind damit gegeben.

Begrünungsmaßnahmen

Die Begrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren verbindlich festgelegt, vor allem die Begrünung von Flachdächern, erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch auf Grund der unter kleinklimatischen und luft-hygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze.

10 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Ein Zeitrahmen für die Umsetzung der Planung wird im Durchführungsvertrag festgelegt.

11 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,42 ha
<hr/>	
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	0,26 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,16 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Kornwestheim,

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 09.05.2025