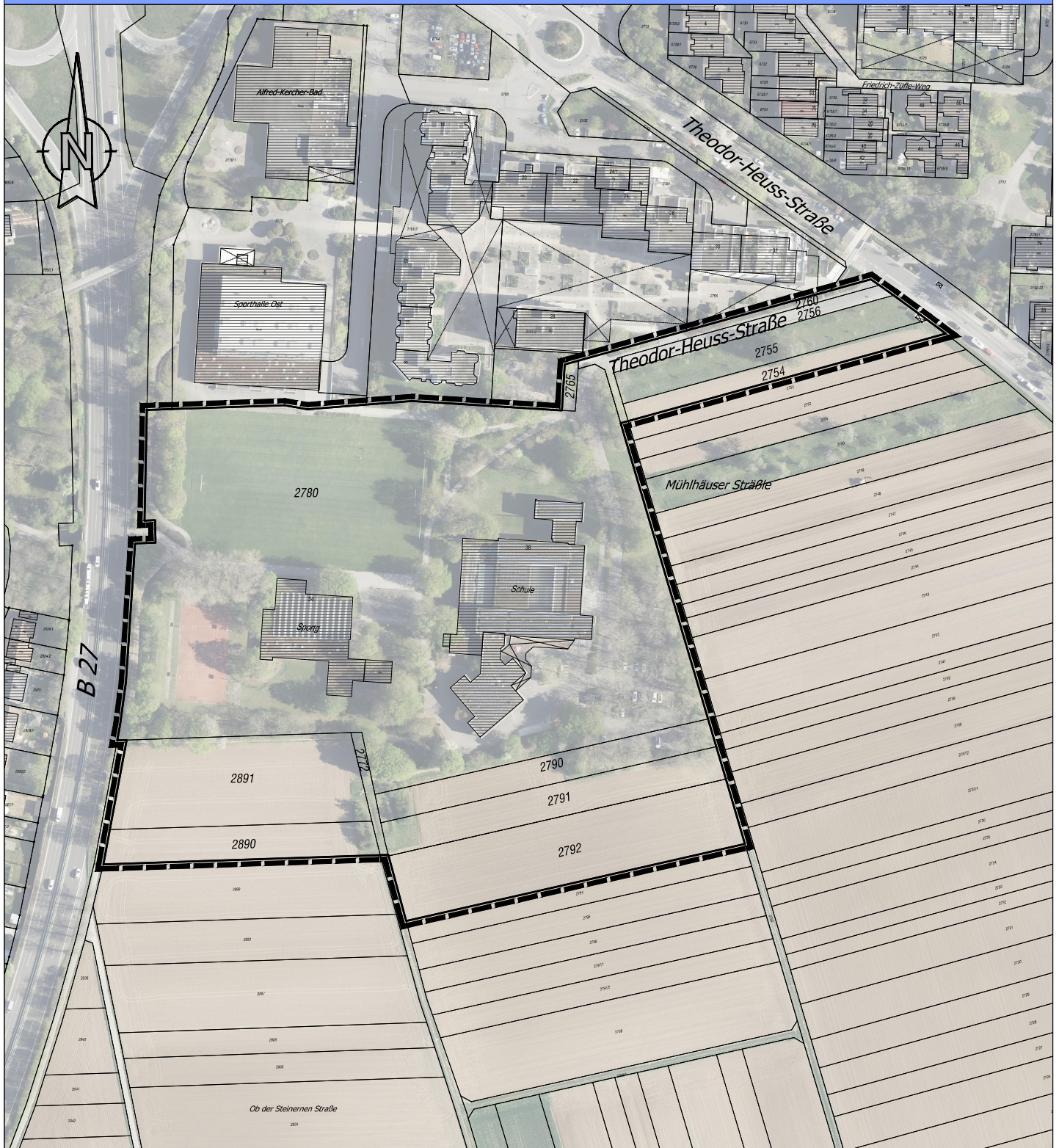


Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Schulcampus Ost"

Planbereich 15



Begründung - Entwurf

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

„Schulcampus Ost“

Begründung – Entwurf

1. Erfordernis der Planung

Die Stadt Kornwestheim beabsichtigt den Schulstandort der bestehenden Theodor-Heuss-Realschule im Bereich zwischen der Bundesstraße 27 und der Theodor-Heuss-Straße zu einem Schulcampus zu erweitern.

In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2022 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aufgabe des Wettbewerbes waren Erweiterungsbauten für eine 2-zügige Grundschule, eine 2-zügige Gemeinschaftsschule sowie Fachräume der Realschule und Gemeinschaftsschule. Des Weiteren wurde von der Stadt ein Campushaus mit Mensa und eine Dreifeldsporthalle einschließlich der Freianlagenplanung gefordert. Aus dem Wettbewerb ging das Architekturbüro Glück+Partner GmbH aus Stuttgart (mit Koeber Landschaftsarchitektur, Stuttgart) als Sieger hervor.

Auf Grundlage des für das Schulgelände maßgebenden Bebauungsplans Nr. 15-333, rechtskräftig seit dem 29.01.1968, kann das geplante Bauvorhaben nicht vollumfänglich genehmigt werden. Infolgedessen müssen zunächst die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des bestehenden Schulstandortes geschaffen werden. Insbesondere sollen hierbei auch die klimatischen, ökologischen und verkehrlichen Kriterien berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Kornwestheim am 17.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schulcampus Ost“ gefasst.

2. Größe und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Sporthalle Ost und Wohngebäuden
- im Osten von der Theodor-Heuss-Straße und landwirtschaftlichen Flächen
- im Süden von landwirtschaftlichen Flächen
- im Westen von der Bundesstraße 27

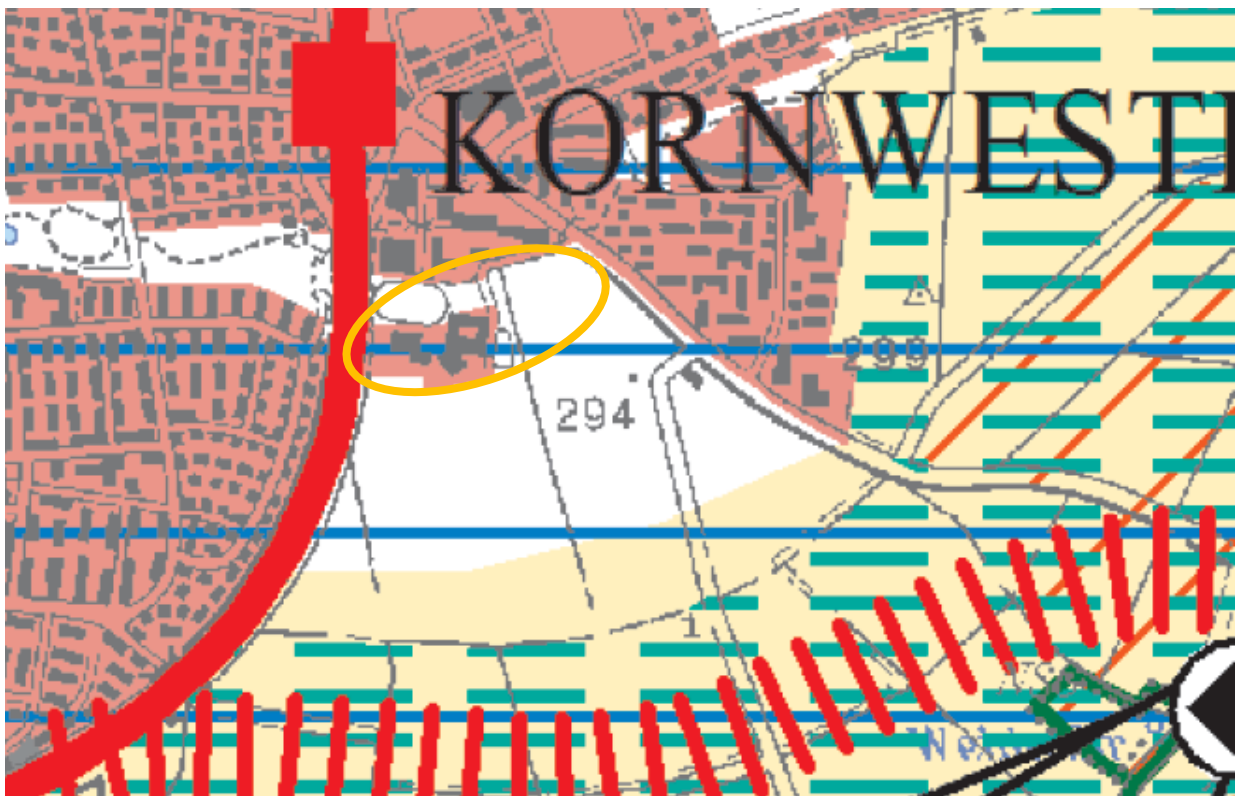
3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verband Region Stuttgart (VRS) vom 12.11.2010 wird der zu überplanende Bereich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet

(überwiegend)“, als „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ und als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)“ ausgewiesen. Bei dem „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen“ handelt es sich um ein ehemaliges Wasserschutzgebiet, welches inzwischen aufgehoben wurde. Sollten sich im Zuge der Bauausführung unerwartet Hinweise auf vorhabenrelevantes Grundwasser ergeben oder sich herausstellen, dass Tiefgründungsmaßnahmen erforderlich werden, die in den Grundwasserbereich eingreifen, ist dies mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, abzustimmen. In diesem Fall kann gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis für entsprechende Grundwasserbenutzungen (z. B. Grundwasserhaltung, Grundwasserumleitung oder das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser) erforderlich werden.

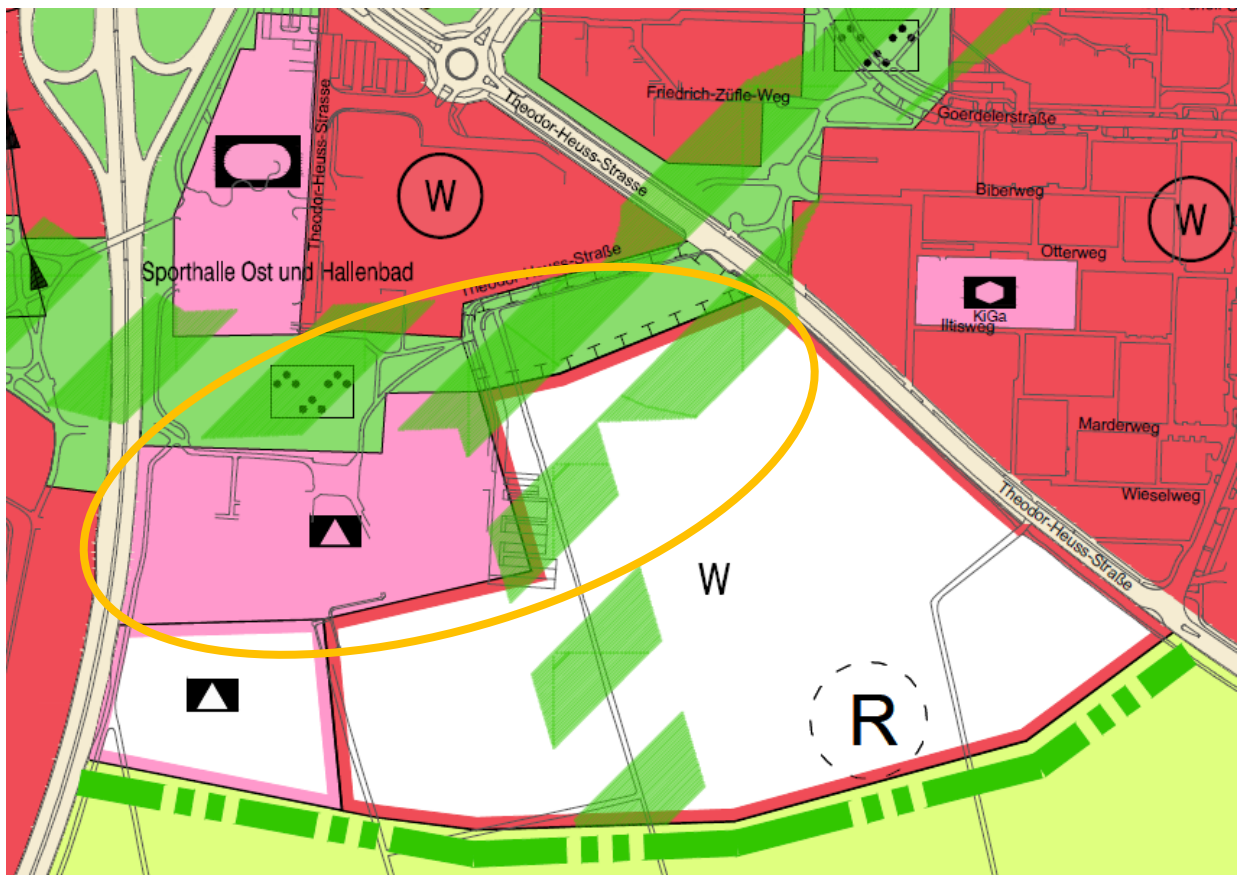
Die im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 vorgenommenen Änderungen wurden im Rahmen des damaligen Verfahrens mit dem VRS abgestimmt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans nur geringfügig neue Siedlungsflächen geschaffen werden, ergeben sich gegenüber den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans keine wesentlichen Veränderungen.



Auszug aus dem aktuellen Regionalplan des Verband Region Stuttgart

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim als Fläche für den Gemeinbedarf („Schule“), als geplante Fläche für den Gemeinbedarf („Schule“), als geplante Wohnbaufläche (teilweise), als „Grünfläche/Parkanlage“ (teilweise) und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen“ (teilweise) dargestellt.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, Stadt Kornwestheim

Der Bebauungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Schulcampus Ost“ ersetzt nach erlangter Rechtskraft innerhalb seines Geltungsbereichs die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 15-333 „Im Gebiet zwischen der Bundesstraße 27 – (H. Str. 4/1), Flst. Nr. 2900/1, FW 253,252, Flst. Nr. 2789, 2891 und VIC. W. 8“, rechtskräftig seit dem 29.01.1968

Im östlichen Teil des Baufelds sind der neue Fachklassenbau und Gemeinschaftsschule in Anbindung an die bestehende Realschule angeordnet. Der gemeinsam genutzte Fachklassenbau ist zwischen Realschule und Gemeinschaftsschule platziert.

Die geplante 3-Feld-Sporthalle bildet den Abschluss im Westen und dient, ergänzend zur bestehenden Wallanlage mit dichtem Baumbestand, als Abschirmung gegenüber der stark befahrenen Bundesstraße. Die Platzierung sorgt auch für kurze Wege von der Sporthalle zu den Sportanlagen im Norden.

Das Campushaus mit Mensa und den Räumen für den Ganztagesbereich ist im Norden, zwischen Sporthalle und Realschule, angeordnet. Es bildet den Auftakt zum Campus und ist von allen Schulen aus sehr gut erreichbar.

Schulcampus Kornwestheim

Lageplan Gesamt



koeber LANDSCHAFTS
ARCHITEKTUR GmbH



Glück + Partner GmbH
Freie Architekten BDA

5. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren samt Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet und in der „Kornwestheimer Zeitung“ werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Nach dem Entwurfsbeschluss wird der Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung werden rechtzeitig vorher im Internet und in der Kornwestheimer Zeitung bekannt gemacht. Nach erfolgter Behandlung und Abwägung der im Rahmen des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen kann der Bebauungsplan abschließend vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden. Mit der sich daran anschließenden Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in der „Kornwestheimer Zeitung“ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schulen“ festgesetzt. Damit wird die Festsetzung des bislang geltenden Planungsrechts aus dem Jahr 1968 weitergeführt. Zweckgebundene bauliche Anlagen sind zulässig. Die aktuelle städtebauliche Konzeption sieht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen diverse Schulgebäude der Gemeinschaftsschule und Realschule, ein Campushaus mit Mensa, eine Sport- und Versammlungshalle sowie ein Kleinspielfeld vor. Der Schulcampus wird überwiegend von Schülerinnen und Schülern aus Kornwestheim besucht werden. Er wird keine überregionale Bedeutung haben und damit für die angrenzenden Wohngebiete angemessen sein.

Das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte städtische Grundstück mit der Flst.-Nr. 2792 wird mit in den Bebauungsplan bzw. die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Es soll begrünt werden (siehe Pflanzgebot 1). Dadurch können ökologische Funktionen erfüllt, das Ortsbild verbessert, eine harte Siedlungskante abgemildert und der Übergang zur freien Landschaft positiv gestaltet werden (Ortsrandeingrünung). Die Ortsrandeingrünung ist ein wesentliches Instrument der Bauleitplanung, um neue Baugebiete harmonisch in die Landschaft einzufügen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise werden unter Berücksichtigung

- der städtebaulichen Konzeption
- der im Gebiet der Theodor-Heuss-Realschule bereits bestehenden Regelungen
- der Bestands- und Umgebungsbebauung
- der klimatologischen, ökologischen und verkehrlichen Kriterien sowie
- dem Interesse an der Schaffung zusätzlicher Schulflächen

getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) definiert. Sowohl die festgesetzte GRZ von 0,3 als auch die GFZ von 1,0 werden beibehalten bzw. aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Hierdurch kann sichergestellt werden, dass das Schulgelände zum einen sinnvoll bebaut und genutzt werden kann und zum anderen auch zukünftig genügend Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Festsetzung eines großflächigen Baufensters verfolgt das Ziel, einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Anordnung der bestehenden und neu geplanten Schul- und Schulsportgebäude innerhalb des Schulcampus zu eröffnen. Zudem kann so auch sichergestellt werden, dass eine Anpassung bzw. ein gewisser Spielraum für Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich ist.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt - jedoch ohne Beschränkung der zulässigen Gebäudelänge (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Dadurch kann ein gewisser Gestaltungsspielraum für die geplanten Schulgebäude ermöglicht werden.

Verkehrsflächen

Um zukünftig sowohl eine Verbesserung der allgemeinen Erschließungssituation als auch eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich des neuen Schulcampus gewährleisten zu können, sollten die Anliefer-, Park- und Schülerverkehre getrennt voneinander abgewickelt werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen/Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

Im Bereich der heutigen Zufahrtsstraße kann somit eine vom eigentlichen Schulgelände räumlich getrennte neue Erschließungsanlage samt Grünflächen sowie einem öffentlichen Geh- und Radweg hergestellt werden.

7. Vorschriften zum Umweltschutz

Siehe hierzu auch

- den Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 01.06.2026 (werkgruppe gruen, Stuttgart) als gesonderten Bestandteil der Begründung
- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Bebauungsplan „Schulcampus Ost“ vom Januar 2024, aktualisiert durch die Fassung vom Februar 2026 (werkgruppe gruen, Stuttgart)
- das tierökologische Gutachten zum Vorhaben „Schulentwicklungsplanung Campus Ost“ vom Januar 2023 (werkgruppe gruen, Stuttgart)
- die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Vorhaben „Schulentwicklungsplanung Campus Ost“ vom April 2021 (werkgruppe gruen, Stuttgart)

- die klimaökologische Expertise zum Vorhaben „Campus Ost“ (Theodor-Heuss-Realschule) in Kornwestheim vom September 2021 (Geo-Net Umweltconsoulting, Hannover)
- die Hinweise zum Bebauungsplan

Zum Ausgleich der baulichen Eingriffe, zum Artenschutz, zur Eingrünung/Durchgrünung des Baugebiets, zum bestmöglichen Erhalt des vorhandenen Grünbestands, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung beinhaltet der Bebauungsplan u.a. folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- CEF-Maßnahmen zum Artenschutz
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
- Schutzmaßnahmen zum Artenschutz
- Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Begrünung der nicht überbauten/überbaubaren Bereiche (durch Pflanzgebote)
- Sicherung (Pflanzbindung) öffentlicher Gehölz- und Baumbestände
- Festsetzung öffentlicher Grün- und Verkehrsgrünflächen
- Extensive Begrünung der Flachdächer und flachgeneigten Dächer (von 0-15°)
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Zuwegungen
- Ausschluss von Schotterflächen

Öffentliche Grünflächen

Die im westlichen Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1969 übernommen und im im Südwesten bis zum Ende des Geltungsbereichs erweitert. Diese Festsetzung erfolgt sowohl aus ökologischen und gestalterischen Gründen als auch vor dem Hintergrund des in diesem Bereich bestehenden Anbauverbots zur Bundesstraße 27.

Umgang mit Starkregenereignissen

Ausweislich der Kornwestheimer Starkregengefahrkarten ist das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen teilweise mit Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m betroffen. Die Risikobereiche sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Vor diesem Hintergrund sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis gemäß der DIN 1986-100 geführt werden. Durch diesen kann sichergestellt werden, dass das Schulgelände auch bei Starkregenereignissen nicht unkontrolliert überflutet wird.

Auf Grund schwieriger topografischer Verhältnisse, des schützenswerten Baumbestands und um den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 12 BauGB (Klimaschutz/Klimaanpassung und

Hochwasservorsorge) Rechnung tragen zu können, wird gegenwärtig noch geprüft, wie das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten/abgeleitet werden kann.

Zusätzlich kann durch die festgesetzten Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) die Retentionsfähigkeit im Plangebiet erhöht werden, was zu einer Verzögerung des Abflusses bei Starkregen beiträgt. Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen und öffentlichen Grünflächen dienen darüber hinaus einer natürlichen Versickerung des Niederschlagswassers. Befestigte Flächen (Stellplätze, Wege) sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versickerungsfähigkeit zu maximieren.

Abschließend enthält der Bebauungsplan auch Hinweise zum Umgang mit Starkregenereignissen für zukünftige Eigentümer und Betroffene. Die Starkregengefahrenkarten für Kornwestheim für seltene, außergewöhnliche und extreme Regenereignisse zeigen Überflutungsausdehnungen, -tiefen und Fließgeschwindigkeiten auf der Geländeoberfläche. Sie sind auch auf der Homepage der Stadt Kornwestheim einsehbar. Die Karten geben Eigentümer/-innen und Betroffenen die Möglichkeit, die Risiken für Ihr Eigentum einschätzen zu können und bedarfsweise Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Besonders gefährdete Bereiche sind Kellerschächte und -abgänge, Tiefgarageneinfahrten, Unterführungen und Gebäudeeingänge. Tiefgarageneinfahrten füllen sich aufgrund des großen Zuflusses besonders schnell und sollten bei Starkregenereignissen gemieden werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Durch den Bebauungsplan werden auf einer Fläche von rd. 1,4 ha hochwertige landwirtschaftliche Böden (Vorrangflur) zugunsten einer baulichen Erweiterung des bestehenden Schulstandorts der Theodor-Heuss-Realschule überplant. Diese Flächengröße ist mit der im Flächennutzungsplan dargestellten „geplanten Gemeinbedarfsfläche“ zur Erweiterung des bestehenden Schulstandortes nahezu identisch. Sämtliche dieser (landwirtschaftlichen) Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Kornwestheim.

Da in Kornwestheim keine innerörtlichen Potenzialflächen (Nachverdichtung) in der nun geplanten Größenordnung für einen Schulneubau zur Verfügung stehen, müssen die am jetzigen Standort bestehenden landwirtschaftlichen Belange gegenüber den Belangen einer dringend benötigten zusätzlichen schulischen/sozialen Infrastruktur und eines damit einhergehenden gesetzlichen Bildungsauftrags zurückstehen (→ siehe in diesem Zusammenhang auch die Ziff. 3 der Begründung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichts).

Lärmschutz

Der bereits vorhandene (begrünte) Erdwall westlich des Schulgeländes soll im Rahmen der Bauausführung entsprechend nach Süden erweitert werden (siehe oben). Die geplante Geländemodellierung in diesem Bereich kann dann zukünftig zu einem aktiven Lärmschutz des

neuen Schulgeländes und zu einer positiven Beeinflussung der Erdmassenbilanzierung beitragen.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallimmissionsschutz (ISIS, Riedlingen) vom Juli 2023 die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der B 27 auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

In Abhängigkeit von den Lärmeinwirkungen erfolgte die Ausweisung der Anforderungen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - [2] zum Schutz der Unterrichts- und Aufenthaltsräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr.

Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen, zum Beispiel in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der B 27 hätten einen erheblichen Eingriff in den bestehenden Bewuchs zur Folge und sind deshalb nicht vorgesehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel beziehungsweise die Lärmpegelbereiche des Isophonenplans Nr. 2321-02. Dem für Schulbauten/Unterrichtsräume vorgesehenen Bereich sind maßgebliche Außenlärmpegel bis zu 70 dB(A) (Lärmpegelbereiche IV) nach DIN 4109 [2] zuzuordnen.

Werden Lüftungseinrichtungen für die Unterrichtsräume vorgesehen, so sind die Schalldämm-Maße und die Flächen dieser Bauteile bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes des Außenbauteils zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Freibereich der Schulen wurde ein weiterer Isophonenplan mit Berücksichtigung der geplanten Gebäude ausgearbeitet. Der Plan Nr. 2321-03 - mit geplanter Bebauung - veranschaulicht, dass im Aufenthaltsbereich zwischen den Gebäuden eine Lärmsituation gegeben ist, wie sie nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - [1] in Mischgebieten angestrebt wird.

Der Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel auch nach den vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung bei Unterrichtsräumen gleich oder höher als 61 dB(A) ist. Die Lärmpegelbereiche sind im Plan Nr. 2321-04 für die Gebäude mit Nachweispflicht farbig dargestellt.

8. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung (LBO), die gemäß § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, sollen zu einer positiven Gestaltung der baulichen Anlagen und einer nachhaltigen städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild beitragen.

Die zulässige Dachform (Flachdach) leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und fügt sich in das bestehende Schulgelände ein.

9. Denkmalschutz

Die Abgrenzung des in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmals „Römerstraße (2./3. Jahrhundert nach Christus)“ wurde mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt.

10. Altlasten

In Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

11. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollumfänglich mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Es bestehen Anschlüsse an die Leitungen der öffentlichen Gas-, Strom-, Abwasser- und Wasserversorger (Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim).

12. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Schulgeländes erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz (Theodor-Heuss-Straße). Eine gute Anbindung des Plangebiet an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Theodor-Heuss-Straße (Buslinien 411 und 412) gegeben.

13. Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Kornwestheim. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

14. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan:	55.340 m²	(100 %)
davon:		
Gemeinbedarfsflächen:	47.750 m ²	(86 %)
Öffentliche Grünflächen:	2.930 m ²	(5 %)
Verkehrsflächen:	3.365 m ²	(6 %)
Verkehrsgrünflächen:	1.360 m ²	(3 %)

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs:

Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, 01.06.2026