

Stadt Kornwestheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Löwengarten“

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2025 und der Frist von einem Monat § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

	Behörden u. sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
01	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH	13.08.25	Den Entwurf habe ich durch. Das passt aus meiner Sicht ganz gut. Evtl. wird hier noch eine Drosselwassermenge (Niederschlagswasser) vorgegeben. Daraus resultieren ggf. größere Zisternen oder andere Rückhaltungsmöglichkeiten mit dem dann evtl. festgelegten Drosselabfluss. Das kann ich aber erst im weiteren Planungsverlauf beurteilen.	Kenntnisnahme Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH wurde ein Drosselabflusswert zur Entwässerung des Gebietes festgelegt.
02	Verband Region Stuttgart	13.08.25	Zum aktuellen Planstand kann folgende Stellungnahme abgegeben werden: Der Planung stehen Ziele des Regionalplans nicht entgegen. Eine verbindliche Beurteilung der Planung kann erst dann erfolgen, wenn im weiteren Verfahren die ausgearbeiteten Unterlagen vorliegen. Daher bitten wir um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.

03	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.08.25	1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen <u>1.1. Geologie</u> Im Plangebiet liegt teilweise eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Löss" und "Holozäne Abschwemmmassen". Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Erfurt-Formation (Lettenkeuper)" im Untergrund zu erwarten. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.	Kenntnisnahme
			<u>1.2. Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.	Kenntnisnahme
			<u>1.3. Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.	Kenntnisnahme

			Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.	
			2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnsinahme
			<u>2.1. Ingenieurgeologie</u> Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.	Kenntnisnahme Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

			Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
			<u>2.2. Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1 : 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRB-wissen entnommen werden. Die Planfläche liegt innerhalb des vorläufig hydrogeologisch abgegrenzten Heilquellenschutzgebietes "Hoheneck". Für tiefe Bohraufschlüsse, wie z.B. für Erdwärmesonden, können sich hieraus Einschränkungen ergeben. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Kenntnisnahme
			<u>2.3. Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.	Kenntnisnahme
			<u>2.4. Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme

			3. Landesbergdirektion 3.1. Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Kenntnisnahme
			Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung. Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen. Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.	Kenntnisnahme

04	Deutsche Telekom Technik GmbH, Heilbronn	27.08.25	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: • Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen. Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren	Kenntnisnahme Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Berücksichtigung zur Verfügung gestellt.
----	--	----------	---	--

			werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Berücksichtigung zur Verfügung gestellt.
05	NetCom BW GmbH, Ellwangen	01.09.25	Im Geltungsbereich des o.g. Verfahrens befinden sich Nachrichtenkabel im Eigentum der Netze BW, welche durch die NetCom BW betrieben werden. Bitte holen Sie sich hierzu eine Leitungsauskunft über das entsprechende Leitungsauskunftssystem ein: Leitungsauskünfte - NetCom BW GmbH: NetCom BW GmbH (netcom-bw.de) Servicenummern der Netze BW GmbH für Leitungsauskünfte: Netzgebiet Stuttgart Telefon (0711)289-47962 leitungsauskunft-stuttgart@netze-bw.de	Berücksichtigung Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Berücksichtigung zur Verfügung gestellt. Kenntnisnahme

			Netzgebiet Süd Telefon (07351)53-2230 leitungsauskunft-sued@netze-bw.de Netzgebiet Nord Telefon (07941)932-449 leitungsauskunft-nord@netze-bw.de Netzgebiet Mitte Telefon (0711)289-53650 leitungsauskunft-mitte@netze-bw.de Sofern eine Umverlegung des Bestandskabels notwendig ist, wenden Sie sich bitte an passiv@netcom-bw.de.	
06	Netze BW GmbH, Korn-tal-Münchingen	01.09.25	Wir nehmen wie folgt Stellung: Für die Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung): Es befinden sich keine von der Netze BW betreuten Mittel- und Niederspannungsleitungen im Gebiet des Bauvorhabens. Strom Hochspannung: 110-kV-Leitungen sind vom Bauvorhaben nicht betroffen. Wir weisen darauf hin, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen für den Bauausführenden die Erkundigungs- und Sicherungspflicht besteht und dieser verpflichtet ist, unmittelbar vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten, aktuelle Planunterlagen bei der zuständigen Auskunftstelle der Netze BW GmbH, Rennstraße 4, 73728 Esslingen, Tel. 0711 289-53650, Fax 0721 9142-1369, E-Mail: Leitungsauskunft-Mitte@netze-bw.de oder online www.netze-bw.de/partner/planenundbauen/Leitungsauskunft anzufordern bzw. sich solche zu beschaffen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.

07	Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	02.09.25	Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht. Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung. Raumordnung Die vorgelegte Planung ist als Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen. Wir weisen auf Folgendes hin: Neben § 1 Abs. 3, Abs. 5 - 7 und § 1a Abs. 2 BauGB ist für einen Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht insbesondere das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB relevant. Danach sind alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind als verbindliche Vorgaben, die nicht der Abwägung unterliegen, zu beachten (§ 3 Abs.1 Nr. 2 ROG und § 4 Abs. 1 ROG). Selbst wenn ein Plangebiet bereits in einem Flächennutzungsplan dargestellt ist, ist im Bebauungsplanverfahren erneut zu prüfen, ob die Ziele der Raumordnung beachtet sind. Ein Verstoß gegen das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB führt zur Unwirksamkeit von Bauleitplänen (vgl. VGH München, Urt. v. 14.12.2016, Az. 15 N 15.1201). Insoweit ist vor allem Augenmerk auf den seit Ende 2021 gültigen Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH), den Landesentwicklungsplan 2002 und den Regionalplan zu legen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Berücksichtigung Die Thematik der Starkregenvorsorge wurde im Rahmen der Bauleitplanung bereits aufgegriffen und vertieft untersucht. Die Auswertung der Starkregengefahrenkarte sowie die ört-
----	---	----------	--	---

		Das Plangebiet ist entlang der Jakobstraße ausweislich der über den Kartendienst der LUBW einsehbaren kommunalen Starkregen Gefahrenkarte bei extremen Starkregenereignissen mit Überflutungstiefen bis über 2 m betroffen. Obwohl die Thematik in den Planunterlagen bereits recht ausführlich behandelt wird, weisen wir vorsorglich auf die erheblichen Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse (= Hochwasser) betreffend – hin. Er enthält aber auch Grundsätze der Raumordnung, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Insoweit ist wichtig, dass der BRPH die bauplanungsrechtlichen Vorschriften (vgl. zur Hochwasservorsorge insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 12 und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 14 und 16 BauGB) sowie die wasserrechtlichen Regelungen (vgl. insbesondere §§ 78 ff WHG) ergänzt und sich nicht in ihnen erschöpft. So werden z.B. Gefahren im Zusammenhang mit Starkregenereignissen weder durch die festgesetzten Überschwemmungsgebiete nach §§ 76 Abs. 2, 78, 78a WHG noch über die Risikogebiete nach § 78b WHG verdeutlicht. Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und die Hochwasservorsorge ist außerdem auf den schon angesprochenen § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB hinzuweisen. Auch insoweit ist eine etwaige Starkregenproblematik zu berücksichtigen. Die Prüfung und Bewertung ist angemessen zu dokumentieren. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen nach PS 3.3.6 (G) Regionalplan Stuttgart. Konkret legt der Plansatz Folgendes fest: <i>„Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.“</i> Dies sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.	lichen Geländebeziehungen wurden in die planerische Bewertung einbezogen. Vorgesehen ist, die gewerblichen Einheiten entlang der Jakobstraße mit druckdichten Fenstern auszustatten. Zudem wird die Einfahrt zur Tiefgarage außerhalb der ausgewiesenen Überflutungsflächen angeordnet. Die Zugänge zu den Wohneinheiten werden ausschließlich oberhalb bzw. außerhalb der potenziell überflutungsgefährdeten Bereiche hergestellt. 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. Kenntnisnahme 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 sind Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge nicht gegeben.
--	--	---	---

			lem Formblatt (abrufbar unter https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationsBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren. Berücksichtigung Es wird entsprechend verfahren.
08	Vodafone West GmbH, Düsseldorf	02.09.25	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt. Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.

			Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder e Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird der Vorhabenträgerin mit der Bitte um Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt.
09	Stadtwerke Ludwigsburg-Kornwestheim GmbH, Planung und Bau Wärme	05.09.25	Von Seiten der SWLB gibt es folgende Hinweise bzgl. dem Bebauungsplan: Für die zusätzlichen 46 Wohneinheiten im Bereich des Bebauungsplans ist der Bau einer Trafostation für die öffentliche Stromversorgung auf dem Grundstück notwendig. Nur mit dem Bau dieser Trafostation kann eine zukunftsfähige und sichere Versorgung in diesem Gebiet sichergestellt werden. Die Trafostation sowie die Leitungswege müssen mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden. Der Standort der Trafostation muss mit den SWLB frühzeitig abgestimmt und von den SWLB genehmigt werden. Eine Leitungsverlegung zwischen der Trafostation und dem öffentlichen Bereich muss unter Einhaltung der aktuell gültigen Normen und den anerkannten Regeln der Technik möglich sein. Außerdem benötigen die SWLB einen dauerhaften und ungehinderten Zugang zur Trafostation.	Berücksichtigung In Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigsburg-Kornwestheim wurde ein Standort im Nordwesten des Vorhabengrundstücks vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Sicherung der Trafostation sowie der Leitungswege werden mit einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.
10	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	16.09.25	Nach Prüfung bestehen Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken. Aus Sicht der Archäologischen Denkmalpflege werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit im Bereich der amtlich ausgewiesenen Relevanzflächen - Mittelalterliche und neuzeitliche Siedlung Korn-	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

			westheim (Listen-Nr. 1M, ADAB-Id. 101972977); Prüffall berührt. Möglicherweise handelt es sich bei einer 784/804 erstmals als „Westheim“ genannten Siedlung um das spätere Kornwestheim. Nach Prüfung können allerdings Bedenken, aufgrund bereits umfänglich vorhandener Veränderungen in dem hier berührten Bereich, zurückgestellt werden.	
			Im Gesamtbereich sind allerdings denkmalwerte archäologische Befunde und Funde weiterhin nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird daher ausdrücklich um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG gebeten: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen
			Wir bitten diese Hinweise in die Planunterlagen zu übernehmen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	Kenntnisnahme

11	Landratsamt Ludwigsburg	19.09.25	<u>I. Naturschutz</u> Unter Berücksichtigung der in den übersendeten artenschutzrechtlichen Gutachten dargestellt Vermeidungsmaßnahmen, sind keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt. Wir empfehlen aus Gründen des Klimaschutzes, der Klimawandelanpassung sowie der lokalen Diversität der Fauna/Flora möglichst viel Grünflächen zu erhalten und Festsetzungen zu gebietsheimischen Pflanzungen (insbesondere Bäume) sowie Fassadenbegrünung und Dachbegrünung, wie im klimaökologischen Gutachten dargestellt, festzusetzen. <u>II. Wasserwirtschaft und Bodenschutz</u> <u>Wasserschutzgebiete/Grundwasserschutz</u> Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der Unternehmer umgehend der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen. Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserab-	Kenntnisnahme Berücksichtigung Im Bebauungsplan werden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt. Das Ziel der Festsetzungen ist es den Belangen des Klimaschutzes und den Belangen des Naturschutzes sowie dem Ziel einer wirtschaftlichen Bauweise gleichermaßen gerecht zu werden und dabei das Baugebiet mit ausreichend klimatisch wirksamen Grünflächen zu versorgen. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserrückhaltung, -verdunstung und -versickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung gewährleistet und die ökologische Wertigkeit verbessert. Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen
----	----------------------------	----------	---	---

			senkung ist nicht zulässig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Überbauung der seither nicht versiegelten Flächen führt grundsätzlich zu einer Minderung der örtlichen Grundwasserneubildung. Um dem entgegenzuwirken, sollte möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe des Gebiets versickert werden. <u>Bodenschutz:</u> Wir bitten, unter den Hinweisen im Bebauungsplan folgenden Eintrag vorzunehmen: Es wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschussmassen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). Zu den sonstigen von Fachbereich Umwelt zu behandelnden Belangen sind keine weiteren Anregungen oder Hinweise erforderlich.	Berücksichtigung Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen
--	--	--	---	--

			III. <u>Immissionsschutz</u> Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Löwengarten“ ist es dringend benötigten Wohnraum zu schaffen und durch eine Neubebauung die städtebauliche Situation auf einer Fläche nordwestlich der Kreuzung Stuttgarter/Ludwigsburger Straße und Jakobstraße / Langestraße aufzuwerten. Laut dem Kapitel 1 „Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung“ ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 46 Wohnungen sowie von gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Laut der „Ziele und Zwecke der Planung“ Kapitel 3.2 „Flächennutzungsplan (FNP)“ soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffen werden. Als Nutzungen werden dort Wohnungen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke genannt. Die beiden Gebäude entlang der Jakob- und der Ludwigsburger Straße sind baulich miteinander verbunden und bilden eine geschlossene Schallschutzbebauung gegen die Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs. Zur Beurteilung der örtlichen Verhältnisse im Umfeld des Plangebiets wurde vom FB Gewerbeaufsicht eine Ortsbegehung durchgeführt. Die Planunterlagen beinhalten eine schalltechnische Stellungnahme (Projekt 3222-b2) des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 10.12.2021. Im Rahmen der Stellungnahme wurden die von den vorhandenen Straßen ausgehenden Geräuschimmissionen prognostiziert, die auf das Plangebiet einwirken. Hierbei wurden Beurteilungspegeln von 70dB(A) tags und 63 dB(A) nachts ermittelt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	--	--	--	---

			Der Stellungnahme wurde zugrunde gelegt, dass im Plangebiet ein Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Unter dieser Prämisse wurden deutlicher Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18.005 und der Grenzwerte der Straßenverkehrslärmverordnung (16. BImSchV) ermittelt. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die Schwelle der Gesundheitsgefahr überschritten wird. Die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud diene als Grundlage zur Ermittlung der Rahmenbedingungen für das Wettbewerbsverfahren, dass der Aufstellung des Bebauungsplans voranging. Nachdem sich die Planung zwischenzeitlich konkretisiert hat, regen wir an im Rahmen eines detaillierten Schallgutachtens die immissionsschutzrechtlich relevanten Aufgabenstellungen unter Berücksichtigung der nun geplanten Baukörper zu untersuchen. Neben den Geräuschemissionen des Straßenverkehrs sollten die durch bestehende Anlagen in der Umgebung verursachten Geräuscheinwirkungen (Gastronomie, Einkaufszentrum etc.) auf Grundlage der TA Lärm ermittelt werden. Auf den Dachflächen im nördlichen Teil des Kaufhauses befinden sich haustechnische Anlagen, die schalltechnisch relevant sein könnten. Wir regen an zu klären, ob diese Anlagen Schallemissionen verursachen. In Bezug auf die vom Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen ist insbesondere die Tiefgaragenausfahrt zu untersuchen.	Berücksichtigung Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Löwengarten“ wurde für die sachgerechte Abwägung eine schalltechnische Untersuchung (Heine+Jud, Stuttgart, 12.12.2025) erstellt, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht wurden: - Ermittlung der Geräuscheinwirkungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und Bewertung anhand der DIN 18005. - Bewertung der Geräuscheinwirkungen durch Anlagenlärm - ausgehend von den gewerblichen Nutzungen im Süden (Kaufhaus – haustechnische Anlagen) und der geplanten Tiefgaragenein-/ausfahrt anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.
			Aufgrund der ermittelten Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefahr sind aus fachtechnischer Sicht über die schalltechni-	Berücksichtigung Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der o.g. Aufgabenstellung der schalltechnischen Untersuchung wurden fol-

			sche Dimensionierung von Außenbauteilen (passiver Schallschutz) hinaus weitergehende Maßnahmen zur Konfliktbewältigung, wie zum Beispiel Grundrissorientierung und Verzicht auf Außenwohnbereiche an den betroffenen Fassaden erforderlich. Positiv bewerten wir, dass die Gebäude entlang der Jakob- und der Ludwigsburger Straße baulich miteinander verbunden sind und eine geschlossene Schallschutzbebauung bilden. Wir halten es für erforderlich, dass die im Zuge der Konfliktbewältigung zu realisierenden weiteren Schallschutzmaßnahmen im Schallgutachten detailliert beschrieben und im Bebauungsplanverfahren verbindlich festgelegt werden.	gende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt und in den Vorhaben- und Erschließungsplänen dargestellt: - L1 - Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Nachweis Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau Anforderungen und Nachweise" (s. Textteil Bebauungsplan Ziffer E 9.) - L2 - Lüftungseinrichtungen Lüftungstechnische Maßnahmen zur fensterunabhängigen Lüftung (s. Textteil Bebauungsplan Ziffer E 9.) - L3 - Außenwohnbereiche Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche (s. Textteil Bebauungsplan Ziffer E 9.)
			Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud wurde bezüglich der Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung davon ausgegangen, dass als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden würde. Laut der „Ziele und Zwecke der Planung“ soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entsprechend der Baunutzungsverordnung getroffen werden. Die Anwendung des § 5a BauNVO (Urbane Gebiete) ist entsprechend § 245d Abs. 1 BauGB auf durch einen Bebauungsplan festgesetzte Urbane Gebiete beschränkt (kein faktisches MU nach § 34 Abs. 2 BauGB). Vor diesem Hintergrund können die für Urbane Gebiete festgelegten Orientierung-Grenz- bzw. Immissionsrichtwerte ausschließlich in Baugebieten zur Anwendung kommen, die in einem Bebauungsplan explizit als Urbane Gebiete festgesetzt werden. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass in Urbanen Gebieten ein deutlich wahrnehmbarer Anteil an	Kenntnisnahme Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Bei der Gebietseinstufung für die Lärmuntersuchung werden aufgrund der geplanten Bebauung (Wohnhäuser mit Gewerbe) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 eines Allgemeinen Wohngebietes herangezogen.

			„nicht wesentlichen störenden“ (mischgebiets-typischen) Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und/oder anderen Nutzungen vorhanden sein muss, der den Charakter des Gebiets mitprägt.	
			Wird in einem (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan keine Art der baulichen Nutzung nach BauNVO festgesetzt, so sind die anzuwendenden Orientierung- Grenz- bzw. Immissionsrichtwerte anhand der Schutzbedürftigkeit der konkret geplanten Nutzungen einzelfallbezogen zu bestimmen. Die hierfür zuständige Fachbehörde ist die Immissionsschutzbehörde (Landratsamt Ludwigsburg – Fachbereich Gewerbeaufsicht). Wir empfehlen die Schutzwürdigkeit im Zuge der Erarbeitung des Schallgutachtens zwischen dem Schallgutachter und dem FB Gewerbeaufsicht abzustimmen.	Berücksichtigung Es wurde entsprechend verfahren. S.o.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Kornwestheim

Stuttgart, den 01.06.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart – ARP