Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

"Gewerbegebiet Moldengraben - Erweiterung"

Planbereich 13



Begründung - Entwurf

STADT KORN WEST HEIM.

Fachbereich Planen und Bauen

Abteilung Stadtplanung, 28.09.2026

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

“Gewerbegebiet Moldengraben - Erweiterung"

Begründung – Entwurf

1. Erfordernis der Planung

Entsprechend der Zielsetzung des Kornwestheimer Flächennutzungsplans (FNP) soll der bis zum Jahr 2017 sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzte Bereich zwischen der Aldinger Straße und der Straße „Im Moldengraben“ städtebaulich neu geordnet und einer rein gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Es handelt es sich um eine der letzten, bereits erschlossenen städtischen Gewerbeflächen.

Aufgrund der repräsentativen Lage am Ortseingang wird von Seiten der Stadt Kornwestheim eine städtebaulich und gestalterisch ansprechende Entwicklung des zukünftigen Gewerbegebiets angestrebt.



Luftbild 2017, ©Stadt Kornwestheim | Luftbild 2025, ©Stadt Kornwestheim

Zusätzlich soll südlich des geplanten Gewerbegebiets (im Bereich nördlich der Aldinger Straße) der Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes (inklusive einer neuen Bushaltestelle) ermöglicht werden.

Die im FNP als „sonstige Grünfläche“ dargestellte Ausgleichsfläche im Bereich des Gewanns „Steingrube“ wird teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen und entsprechend planungsrechtlich gesichert. Der in diesem Teilbereich verlaufende und gegenwärtig noch verdolte Mussenbach soll kurzfristig offengelegt, renaturiert und in eine neu gestaltete öffentliche Grünfläche integriert werden. Für die geplante Bachoffenlegung ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

ENTWURF

Vor diesem Hintergrund und einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Gewerbebauland hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim am 24.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Gewerbegebiet Moldengraben - Erweiterung" aufzustellen.
Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden (eingeschränkten) Gewerbegebiets „Moldengraben" geschaffen werden.

2. Größe und Lage des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,48 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Straße „Im Moldengraben", dem Gewerbegebiet „Moldengraben" und Freiflächen
- im Osten von Freiflächen und einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb
- im Süden von der Aldinger Straße
- im Westen von der Aldinger Straße und einem Baumarkt

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)", „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe", „sonstige Fläche (Landwirtschaft)", „Regionaler Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z)" 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. Vor diesem Hintergrund ist eine Fachstellungnahme zum Grundwasserschutz nicht erforderlich. 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 und dem Regierungspräsidium Stuttgart 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.

ENTWURF

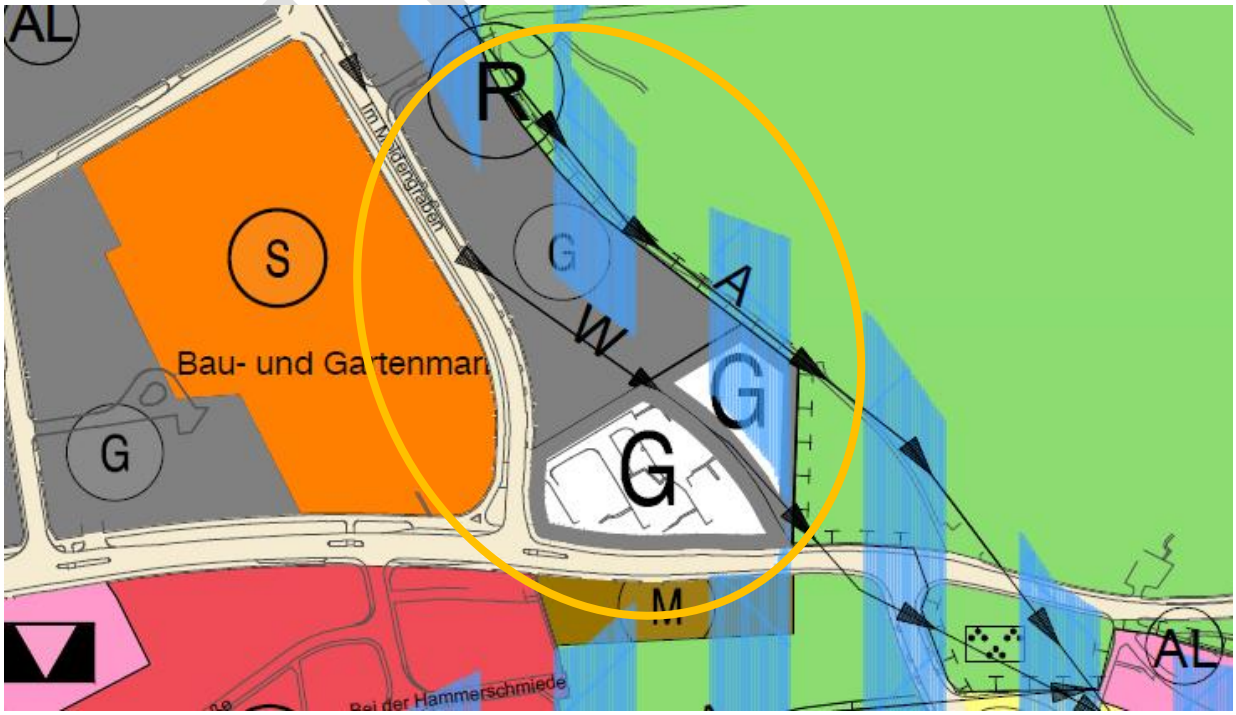


Auszug aus dem aktuellen Regionalplan des Verband Region Stuttgart

Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Kornwestheim als geplante gewerbliche Baufläche (G) und als sonstige Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Gewerbeflächenbedarf für das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der Begründung der genehmigten Fortschreibung des „Flächennutzungsplans 2030“ im Jahr 2018 dargelegt.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, Stadt Kornwestheim

Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Moldengraben - Erweiterung“ ersetzt nach erlangter Rechtskraft innerhalb seines Geltungsbereichs die folgenden Bebauungspläne:

- „Weiherwiesen - Moldengraben" (B-Plan Nr. 325), in Kraft getreten am 15.02.1967
- „Gewerbegebiet auf dem Wilkin-Areal - 1. Realisierungsabschnitt" (B-Plan Nr. 488), in Kraft getreten am 02.06.2001
- „Gewerbegebiet Moldengraben - 2. Änderung“ (B-Plan Nr. 554), in Kraft getreten am 15.07.2009

4. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren samt Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Nach der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Internet und in der „Kornwestheimer Zeitung“ wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2025 ebenfalls frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Von den Behörden/Trägern öffentlicher Belange sind 12 Stellungnahmen abgegeben worden. Einzelne Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind, wo sinnvoll und erforderlich, bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt worden.

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.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der im nördlichen Plangebiet gegenwärtig (Stand: September 2026) vorhandenen Flüchtlingsunterkünfte und der südlich der Aldinger Straße angrenzenden Wohnbebauung wird ein „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“ gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO - mit dem Schutzniveau eines Mischgebietes nach § 6 Abs. 1 BauNVO - festgesetzt. Vor diesem

ENTWURF

Hintergrund sind im gesamten Plangebiet, wie auch schon im nördlich angrenzenden (ebenfalls eingeschränkten) Gewerbegebiet „Moldengraben“ nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, "die das Wohnen nicht wesentlich stören".
Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da in unmittelbarer Umgebung (ca. 250 m westlich des Plangebiets) bereits eine Tankstelle vorhanden ist. Darüber hinaus erzeugen Tankstellen in der Regel viel Verkehr, wofür die vorhandene Infrastruktur im Plangebiet nicht ausgelegt ist. Die ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen „Anlagen für sportliche Zwecke“ können nur ausnahmsweise zugelassen werden, da solche oftmals großflächigen Anlagen primär im Bereich des „Sportzentrum Süd“ und / oder des „ESG-Geländes“ angesiedelt werden sollten.
Gemäß der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption soll an denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Plangebiets nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten (→ gemäß der Kornwestheimer Vergnügungsstätten-konzeption). Für solche Nutzungen gibt es an anderen Stellen im Stadtgebiet - insbesondere im Zentrum oder im Gewerbegebiet Nord - geeignetere Flächen. Sowohl das Einzelhandels- als auch Vergnügungsstättenkonzept sind im Internet unter www.kornwestheim.de > *Leben und Wohnen > Stadtentwicklung > Konzeptionen* einsehbar.
Werbeanlagen, die nicht an der Stätte der Leistung errichtet werden und eine eigenständige gewerbliche Hauptnutzung („Fremdwerbeanlage“) im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO darstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss soll verhindern werden, dass das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Ortseingangs durch eine Häufung solcher baulicher Anlagen beeinträchtigt wird. Insbesondere an unübersichtlichen Kreuzungen oder viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen (hier: Aldinger Straße) kann sich durch Fremdwerbeanlagen aber auch das Unfallrisiko erhöhen, da die Verkehrsteilnehmer abgelenkt werden können.

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 im Gewerbegebiet „Moldengraben / Wilkin“ bereits bestehenden Regelungen
- der Umgebungsbebauung
- der klimatologischen und ökologischen Kriterien sowie dem
- Interesse an der Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen

getroffen.

ENTWURF

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) definiert.
Sowohl die festgesetzte GRZ als auch die GFZ befinden sich an der Obergrenze der im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GRZ 0,8/GFZ 2,4). Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die Grundstücke wirtschaftlich sinnvoll genutzt und bebaut werden können.
Aus städtebaulichen Gründen wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. In Anlehnung an andere Kornwestheimer Gewerbegebiete in Ortsrandlage wird die maximale Gebäudehöhe mit 12 m über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.
Die EFH ist mit maximal 0,50 m über angrenzender Verkehrsfläche (hier: Straße "Im Moldengraben") festgesetzt - gemessen in der Gebäudemitte. Hierdurch kann ein verbindlicher Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen geschaffen werden.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Festsetzung eines, für Gewerbegebiete typischen großflächigen Baufensters, erfolgt um eine größtmögliche Flexibilität bei der Gebäudeanordnung für eine qualifizierte gewerbliche Nutzung erzielen zu können. Zudem kann so auch sichergestellt werden, dass eine Anpassung bzw. ein gewisser Spielraum für Änderungen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich ist.

Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang des südlichen Plangebiets kann durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche der Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes (inklusive einer neuen Bushaltestelle) ermöglicht werden. Hierfür musste die - durch das Plangebiet verlaufende - Bodensee-Wasserleitung nach Westen bzw. in Richtung der Straße „Im Moldengraben" verlegt werden. Die Bauarbeiten wurden im Sommer 2026 abgeschlossen.
Zugunsten der Bodensee-Wasserversorgung wird entlang der Aldinger Straße und der Straße „Im Moldengraben" (innerhalb des zukünftigen Gewerbegebiets) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Form eines überwiegend 6 m breiten Schutzstreifens festgesetzt. Eine zivilrechtliche Umsetzung wird gesondert erfolgen.

6. Vorschriften zum Umweltschutz

Siehe hierzu

- den Umweltbericht vom 29.06.2026 (werkgruppe gruen, Stuttgart) als gesonderten Bestandteil der Begründung
- die Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moldengraben" vom April 2021 (werkgruppe gruen, Stuttgart)

ENTWURF

- das tierökologische Gutachten zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moldengraben“ vom Januar 2022 (werkgruppe gruen, Stuttgart)
- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Moldengraben“ vom März 2023, geändert im September 2023 (werkgruppe gruen, Stuttgart)
- die Hinweise zum Bebauungsplan

Zum Ausgleich der zulässigen baulichen Eingriffe, zur Eingrünung/Durchgrünung des Baugebiets, zum bestmöglichen Erhalt des (auch zukünftig) vorhandenen Grünbestands, zum Artenschutz und zur Sicherung der festgesetzten CEF-Maßnahmen, zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Steigerung der Verdunstung beinhaltet der Bebauungsplan folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- CEF-Maßnahmen zum Artenschutz
- Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz
- naturschutzfachliche Ersatz- und Ökokontomaßnahmen
- Begrünung der nicht überbauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen (durch Pflanzgebote)
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich des Gewanns „Steingrube“
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Mit der Begrünung flachgeneigter Dächer kann ein positiver Beitrag zur Erhöhung des städtischen Grünflächenanteils erzielt werden bzw. sukzessive eine zweite grüne Infrastruktur im Stadtgebiet entstehen. Gleichzeitig wirken sich begrünte Dächer positiv auf die lufthygienische Situation und die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Die vorgeschriebenen Anforderungen an den Aufbau der Dachbegrünung gewährleisten eine nachhaltige Entwicklung dieser Gründächer.
- Schutz der Baumbestände vor baubedingten Vorhaben
- Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Fuß- und Zuwegungen
- Ausschluss von Schotterflächen (mit Ausnahme der Traufstreifen)

<u>Öffentliche Grünfläche / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>

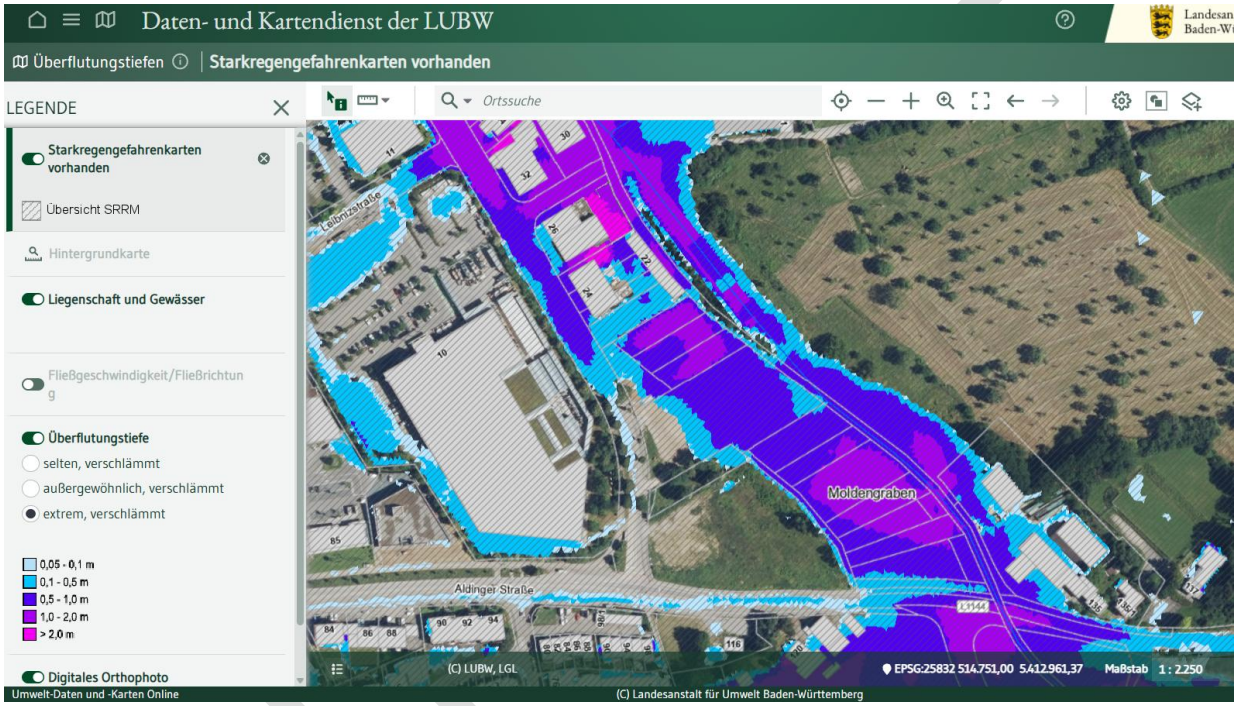
Die festgesetzte öffentliche Grünfläche soll neben der Funktion als Erholungsraum für die Allgemeinheit auch Biotop- und Artenschutzfunktionen (differenzierte, naturnahe Begrünung, Schaffung von unterschiedlichen Habitaten) erfüllen. Auf planungsrechtliche Pflanzgebote und Pflanzbindungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird verzichtet, da sich die Fläche vollumfänglich im Eigentum der Stadt Kornwestheim befindet.

ENTWURF

Innerhalb der Grünfläche ist die Offenlegung und naturnahe Gestaltung des derzeit noch verdohlten Mussenbaches für die Zwecke der Gewässerentwicklung, der Naherholung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgesehen. Für die geplante Bachoffenlegung ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Umgang mit Starkregenereignissen

Ausweislich der Kornwestheimer Starkregengefahrenkarte ist das Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen mit Überflutungstiefen bis 2,0 m betroffen (siehe LUBW-Karten-ausschnitt).



Die Risikobereiche sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Um den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 12 BauGB (Klimaschutz/Klimaanpassung und Hochwasservorsorge) Rechnung tragen zu können, werden darüber hinaus folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Bachoffenlegung (für die ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist) des verdohlten Mussenbachs und Bau eines neuen Regenwasserkanals östlich des Gewerbegebiets „Moldengraben“:
  Der geplante Regenwasserkanal vom Gewerbegebiet Moldengraben bis südlich der Querung Aldinger Straße hat eine Kapazität von 13 m³/s. Der neue Mischwasserkanal kann rd. 7 m³/s ableiten. Die Modellierung im Zuge der Erstellung der Starkregengefahrenkarte ergibt für einen außergewöhnlichen Niederschlag in diesem Bereich einen Abfluss von rd. 10 m³/s.

Da sowohl oberhalb des Reit- und Fahrvereins Kornwestheim als auch nördlich der Aldinger Straße Verbindungsbauwerke zwischen dem geplanten Gewässer (offengelegter Mussenbach) und dem neuen Regenwasserkanal vorgesehen sind, besteht zukünftig die Möglichkeit, den oberflächlich abfließenden Niederschlag bei Überschreitung der Gewässerbemessungswassermenge über den Regenwasserkanal abzuleiten. Die Kapazität des neuen Regenwasserkanals ist um einiges größer als die ermittelte Abflussmenge bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis.

Somit kann festgehalten werden, dass das geplante Gewässer und der parallel geplante Regenwasserkanal zwischen dem GE Moldengraben und der Kläranlage Kornwestheim in Summe ein außergewöhnliches Starkregenereignis bzw. ein HQ 100 geordnet ableiten können. Dies kann durch die geplanten Verbindungsbauwerke gewährleistet werden, die das zunächst oberflächlich abfließende Niederschlagswasser zum Teil in den Regenwasserkanal einleiten.



Blick von Süden auf die Bauarbeiten des neuen Regenwasserkanals im östlichen Plangebiet (@Stadt Kornwestheim, 2026)

- das Niveau der zukünftig gewerblich genutzten Baugrundstücke wird gegenwärtig (Stand: viertes Quartal 2026) angehoben. Die gesamten Arbeiten können voraussichtlich noch im Jahr 2026 abgeschlossen werden.



Blick von Süden auf das neue Gewerbegebiet (@Stadt Kornwestheim, 2026)

- die im Bebauungsplan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 0,5 m über der Straße "Im Moldengraben" ist ein zentraler baulicher Schutzmechanismus, um die Gebäude im Plangebiet gegen Starkregen und abfließendes Wasser abzusichern. Sie dient als Sicherheitsbarriere, um zu verhindern, dass Wasser über Türen, Fenster oder Lichtschächte in die Gebäude eindringen kann.
- durch die festgesetzten Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) kann die Retentionsfähigkeit im Plangebiet erhöht werden, was zu einer Verzögerung des Wasserabflusses bei Starkregen beiträgt.
- Flächen, die der natürlichen Versickerung dienen können, werden freigehalten. Hierzu zählen z.B. die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen.
- befestigte Flächen wie Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um die Versickerungsfähigkeit zu maximieren.

Abschließend enthält der Bebauungsplan auch Hinweise zum Umgang mit Starkregenereignissen für zukünftige Eigentümer, Unternehmen 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, Unternehmen und Betroffenen die Möglichkeit, die Risiken für Ihr Eigentum einschätzen zu können und bedarfsweise Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.

ENTWURF

Besonders gefährdete Bereiche sind Kellerschächte und -abgänge, Tiefgarageneinfahrten, Unterführungen und Gebäudeeingänge. Tiefgarageneinfahrten füllen sich aufgrund des großen Zuflussraums besonders schnell und sollten bei Starkregenereignissen gemieden werden.

Klimaschutz

Gemäß des Kornwestheimer Klimaanpassungskonzepts („Klimopass“) vom März 2022 (GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover) herrscht auf der Brachfläche „Moldengraben" gegenwärtig eine nur geringe Aufenthaltsqualität. In der Nacht hingegen liegt die Entwicklungsfläche unmittelbar im Bereich eines von Nordosten stammenden Kaltluftabflusses. Die vorgelagerten Wiesen produzieren überdurchschnittlich viel Kaltluft, welche über die Entwicklungsfläche in die Wirkungsbereiche Kornwestheims transportiert wird und dort für Entlastung sorgen.

Die geplante gewerbliche Entwicklung führt in Verbindung mit den steigenden Temperaturen infolge des Klimawandels zu bioklimatisch günstigen bzw. mittleren (moderater bzw. starker Klimawandel) Situationen am Tag. In der Nacht liegt in der Entwicklungsfläche ein ungünstiges bzw. sehr ungünstiges Bioklima vor.

Die Entwicklungsfläche besitzt eine wichtige bioklimatische Funktion für die westlich und südwestlich angrenzenden Siedlungs- und Gewerberäume indem sie deren Kaltluftzufuhr gewährleistet. Durch eine gewerbliche Entwicklung der Fläche „Moldengraben-Erweiterung" entstehen auf der Entwicklungsfläche selbst - verstärkt durch den Klimawandel - (sehr) ungünstige bioklimatische Situationen in der Nacht. Tagsüber hingegen sind die Auswirkungen moderat.

Um negative Auswirkungen einer möglichen Bebauung auf die umliegende Bereiche möglichst gering halten zu können, ist es notwendig, dass jedes Einzelbauvorhaben klimatologisch genau geprüft und mit dem(n) jeweiligen Bauherren abgestimmt wird.

Planungsempfehlungen aus dem Klimopass:

Planung an das Kaltluftströmungsfeld anpassen:

- Gebäudeanordnung parallel zur Kaltluftströmung
- Abstandsflächen beachten → mit ausreichend (grünen) Freiflächen zwischen der Bebauung
- Schutz für den Kaltlufthaushalt relevanter Flächen

Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation:

- Durch Verschattung mit Bäumen Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität (und Sitzgelegenheiten) schaffen (bspw. für Pausen)
- Versiegelung minimieren (Abstandsflächen, Parkplätze, etc.)
- Gebäudebegrünung und -verschattung zur Verbesserung des Innenraumklimas

ENTWURF

- Für Pendlerinnen und Pendler wichtige Wegebeziehungen verschatten (Fuß- und Radwege, Haltestellen, etc.)

Lärmschutz

Zur Vermeidung unzulässiger Lärmimmissionen durch Gewerbelärm in der Nachbarschaft ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch potenziell störende Betriebe der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) erfüllt werden.

Im Einzelfall ist mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen, ob bei der Beurteilung eine Vorbelastung zu berücksichtigen ist (siehe TA Lärm, Abschnitt 3.2).

7. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Die gestalterischen Vorschriften im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO), die gemäß § 74 Abs. 7 LBO zusammen mit dem Bebauungsplan erlassen werden, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebiets sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in das bestehende Ortsbild bei.

In Anlehnung an die in Kornwestheimer Gewerbegebieten üblichen örtlichen Bauvorschriften werden als mögliche Dachformen Flach-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 25° zugelassen. Satteldächer werden ausgeschlossen, da sie in Kornwestheim nicht gewerbegebietstypisch sind. Aufgeständerte Solaranlagen (Solarpaneele mit einer Unterkonstruktion auf der Dachfläche) müssen aus gestalterischen Gründen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der ihrer gesamten Konstruktionshöhe entspricht. Des Weiteren werden örtliche Bauvorschriften zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu Einfriedungen und Werbeanlagen sowie zu Abstellflächen für Müllbehälter getroffen.

8. Altlasten

In Plangebiet sind keine Altlastenvorkommen bekannt.

9. 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, Bodensee-Wasserversorgung)). Im Vorgriff auf den Bau einer temporären Unterkunft für Geflüchtete wurde im Jahr 2024 im Norden des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 1942 eine neue Trafostation errichtet. Diese wird im Bebauungsplan als „Versorgungsfläche – Trafostation“ planungsrechtlich gesichert.

ENTWURF

10. Verkehrliche Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, d.h. über die Aldinger Straße und die Straße „Im Moldengraben“. Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch fußläufig erreichbare Bushaltestellen in der Aldinger Straße und in der Straße „Im Moldengraben“ (jeweils Buslinie 411) gegeben.

11. Bodenordnung

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

12. Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan:	**ca. 34.800 m²**	**(100 %)**
davon:		
Bauflächen (GEe):	19.383 m²	(56 %)
öffentliche Grünflächen:	10.642 m²	(30 %)
öffentliche Straßenverkehrsflächen:	4.757 m²	(14 %
Versorgungsflächen:	ca. 18 m²	

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplan Entwurfs:
Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung
Kornwestheim, 28.09.2026

ENTWURF