

Landkreis Ludwigsburg

Stadt Kornwestheim



Darstellung der Umweltbelange

zum Vorhabensbezogenen Bebauungsplan

"Löwengarten"

Auftraggeber:

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

Rotebühlstraße 169/1

70197 Stuttgart

Datum: 01.06.2026

Bearbeitung:



Dipl.-Ing. (FH) Jennifer Laier
Landschaftsarchitektin AKBW

• Moltkestraße 17 • 72072 Tübingen •
Tel: 0178-1975103 • Email: j.laier@mail.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabenstellung	3
1.2	Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens	4
2	Schutzstatus	7
2.1	"Natura 2000"- Schutzgebiete	7
2.2	Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope	7
2.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser	7
2.4	Artenschutz	7
3	Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung	9
3.1	Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit.....	9
3.2	Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt.....	10
3.3	Fläche und Boden.....	11
3.4	Wasser.....	11
3.5	Klima / Luft.....	12
3.6	Landschaft (Stadtbild / Erholung)	13
3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4	Maßnahmen	14
4.1	Artenschutz	14
4.2	Vermeidung und Verminderung.....	14
5	Literatur- und Quellenverzeichnis	15

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Die Wohnbau Layher GmbH & Co. KG aus Besigheim plant die Flurstücke Nr. 4, 6, 6/2 und 6/3 an der Ecke Ludwigsburger Straße / Jakobstraße in der Stadt Kornwestheim neu zu bebauen. Die zentral gelegenen Flurstücke, am Eingang zum alten Ortskern gegenüber dem historischen Gasthof "Zum Löwen", sind derzeit im südlichen Bereich mit einem heterogenen Wohn- und Geschäftshauskomplex bestanden. Im nördlichen Bereich befinden sich private Stellplätze und eine seit längerem ungenutzte ruderale Gartenanlage mit Nebengebäuden. Im Sinne der Stadt Kornwestheim soll eine Umnutzung und Nachverdichtung der Flächen mit dem Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung vorgenommen werden. Das geplante Wohnquartier "Löwengarten" mit drei Baukörpern umfasst rund 46 Wohneinheiten und gewerbliche Nutzungen. Das Bebauungskonzept der Vorhabensträgerin kann jedoch auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht umgesetzt werden.

Die Stadt Kornwestheim plant daher die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Löwengarten" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4, 6, 6/2 und 6/3 sowie Teile der Flurstücke 161 (Ludwigsburger Straße), 160 (Jakobstraße) und 3500/1 (Stuttgarter Straße) mit einer Flächengröße von ca. 0,42 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) und ohne Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung (Kompensationsverpflichtung). Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

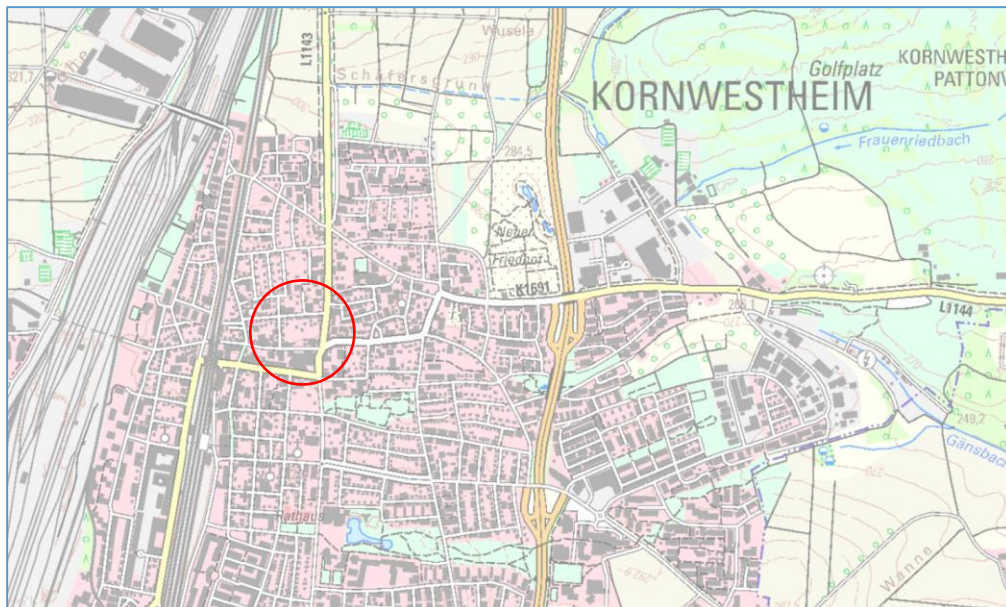


Abbildung 1 Lage des Vorhabens
(Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben liegt in Kornwestheim an der Ecke Ludwigsburger Straße / Jakobstraße und umfasst eine Fläche von 0,42 ha. Der südliche Bereich ist mit einem heterogenen Wohn- und Geschäftshauskomplex bestanden. Im nördlichen Bereich befinden sich private Stellplätze und seit längerem ungenutzte, ruderale Gartenflächen mit Nebengebäuden. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rund 5,00 m ab. Der Höhenunterschied wird durch eine vorhandene Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze abgefangen.

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Ludwigsburger Straße, Jakobstraße, Stuttgarter Straße und Langestraße sowie an bestehende heterogene Bebauung. Neben historischen Gebäuden, wie der Ludwigsburger Straße 2 und 8, prägen typische Geschosswohnungsbauten der 1970er und 1980er Jahre das Erscheinungsbild der unmittelbaren Umgebung. Die Gebäude verfügen überwiegend über drei Vollgeschosse mit Satteldach. Nordwestlich befindet sich eine Neubebauung mit vier bis fünf Geschossen und Flachdach. Südlich des Plangebiets liegt ein größeres Einkaufszentrum. Bei den westlich gelegenen Flurstücken Nr. 8 und 9 handelt es sich um eine Brachfläche.



Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebiets
(Luftbild Bildflug 2024, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2.1 Ist-Zustand / Realnutzung

Der südliche und östliche Bereich des Plangebietes mit einem Anteil von ca. 75% des Plangebiets ist derzeit vollständig bebaut und versiegelt (vgl. Abbildung 2). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um drei Gebäude die als heterogener Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex L-förmig angeordnet sind (von Bauwerken bestandene Fläche, Biotoptyp 60.10), einen vorgelagerten asphaltierten Platz mit Gehweg, Radweg und Straßen (völlig versiegelte Straße oder Platz, Biotoptyp 60.21) sowie einen privaten Stellplatz und Teilabschnitt eines Gehweges mit Pflaster (Gepflasterte Straße oder Platz, Biotoptyp 60.22). Entlang der Ludwigsburger Straße und an der Straßenkreuzung Ludwigsburger Straße / Jakobstraße befinden sich im Plangebiet insgesamt vier noch jüngere Ahornbäume (Einzelbaum auf sehr geringwertigen Biotoptypen, Biotoptyp 45.30a).

Bei dem nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets (Flurstück 4 tlw.) mit einem Anteil von ca. 25% des Plangebiets handelt es sich um eine seit längerem ungenutzte ruderale Gartenanlage mit zwei Nebengebäuden (Garten, ruderal, Biotoptyp 60.60 sowie von Bauwerken bestandene Fläche, Biotoptyp 60.10). Die Vegetation der ehemaligen Gartenanlage wird von einem Bestand aus Gräsern und mehrjährigen Stauden geprägt (Erfassung Fachbüro für ökologische Planungen, Lissak 2021 und 2023). Bei den meisten vorgefundenen Arten handelt es sich um Gartenstauden und spontan ansiedelten Ruderalpflanzen. Vereinzelt finden sich sukzessionsbedingt Stockausschläge verschiedener Ziergehölzen und Jungbäume. Auf der gesamten Fläche haben sich als Folge der Nutzungsaufgabe zudem Kletter- und Rankpflanzen (Wilder Wein, Brombeere) ausgebreitet. Die mit Ruderalvegetation bedeckte Fläche ist insgesamt dicht bewachsen und weist einen hohen Bedeckungsgrad auf. Offene, vegetationsarme Bodenstellen sind nicht vorhanden. Die Wege, Mauern und Treppenstufen der ehemaligen Gartenanlage sind relativ stark eingewachsen, ebenso die Nebengebäude. Größere Bäume oder Großsträucher sind im Bereich der Gartenanlage nicht mehr vorhanden. Der ehemalige Baumbestand der Gartenanlage wurde in den Zeiträumen um 2008 sowie 2019/2020 entfernt (Luftbilddauswertung Google Earth). Von den 25% Flächenanteil sind schätzungsweise ca. 5% durch Gebäude und Wege versiegelt (versiegelte Flächen) und ca. 20% unversiegelte Flächen.

1.2.2 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan „Jakobstraße/ Ludwigsburger Straße“ vom 31.03.1960 als nichtqualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Teilweise befindet sich der Geltungsbereich des Plangebiets noch innerhalb der Baulinienpläne „Jakobstraße“ mit Genehmigung vom 26.06.1900 sowie „Jakob-, Ulrich- und Gartenstraße“ mit Genehmigung vom 27.04.1898. Die Baulinienpläne sind nicht mit heutigen Baugrenzen gleichzusetzen und keine qualifizierten Bebauungspläne im Sinne des BauGB.

1.2.3 Planung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sieht die Planung eines Wohnquartiers mit insgesamt 3 Gebäudekörpern vor, die über eine Baugrenze festgesetzt sind. Geplant sind der Topografie angepasste, bis zu 5-geschossigen Baukörper mit Staffelgeschoss und Flachdach. Die Gebäudehöhen variieren zwischen ca. 12 m bis 19 m.

Tiefgaragen und weitere Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung mit NA ausgewiesenen Bereiche zulässig. Die Erdüberdeckung für Tiefgaragen ist mit mindestens 60 cm, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 100 cm festgesetzt. Als weitere Pflanzgebote sind die Pflanzung von Einzelbäumen und die Begrünung der Flachdächer zu mindestens 70% festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ludwigsburger Straße aus. Mit Ausnahme der Tiefgaragenererschließung werden die Zufahrten und Wege mit versickerungsaktiven Belägen hergestellt.

Durch das Vorhaben werden zunächst ca. 95% der Flächen in Plangebiet bebaut, ca. 5% verbleiben als echte Freifläche. Von den bebauten Flächen sind ca. 47 % vollversiegelt (39% Verkehrsflächen und 8% Gebäude ohne Dachbegrünung) und ca. 48% % teilversiegelt und/oder begrünt (19% Gebäude mit Dachbegrünung und 29% Freiflächen mit Unterbauung oder Nebenanlagen).



Abbildung 3 Bebauungsplanentwurf ARP vom 01.06.2026 (unmaßstäblich)

1.2.4 Zusammenfassung wesentlicher Nutzungsänderungen

Da für den Bestand kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, wird als Bestand die Realnutzung zugrunde gelegt.

Durch das Vorhaben kommt es gegenüber der Realnutzung zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von ca. 15% (von 20% auf 5% Freifläche). Allerdings werden die Flächen überwiegend begrünt und teilversiegelt, so dass sich der Anteil der vollversiegelten Flächen insgesamt um 33% reduziert (von 80% auf 47% vollversiegelte Fläche).

Durch das Vorhaben entfallen 4 Einzelbäume (Ahorn), im Bebauungsplanentwurf ist die Pflanzung von 10 Einzelbäumen im Plangebiet vorgesehen.

2 Schutzstatus

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen im Bereich des Plangebiets nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

Eine Baumschutzsatzung für das Gebiet der Stadt Kornwestheim ist derzeit nicht in Kraft.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, Hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

Starkregenereignisse werden beim Schutzgut Wasser (vgl. Kap. 3.4) berücksichtigt.

2.4 Artenschutz

Durch das Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak wurde im Januar 2023 eine Habitatpotentialanalyse auf der Grundlage einer Übersichtsbegehung vom Oktober 2021 für das Vorhaben durchgeführt.

In Bezug auf europäische Vogelarten ist nach Erkenntnissen der Habitatpotentialanalyse ein Vorkommen von sehr wenigen und ausschließlich häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Siedlungsräume möglich. Für evtl. betroffene Brutpaare der **Zweigbrüter oder Freibrüter** steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang ein hohes Angebot an geeigneten Lebensräumen einschließlich an Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Der Verlust einzelner Nistmöglichkeiten entfaltet keine populationsrelevante Wirkung.

Lediglich bei den **gebäudebewohnenden Vogelarten** konnten planungsrelevanten Vogelarten wie Mauersegler und Haussperling im Plangebiet nicht mit letzter Sicherheit

ausgeschlossen werden, auch wenn die Übersichtsbegehung 2021 keine Anhaltspunkte auf eine konkrete Betroffenheit ergab. Daher wurden im April und Mai 2023 weitere Begehungen im Rahmen einer erweiterten Untersuchung durchgeführt. Für den Haussperling und den Mauersegler konnte demnach ein aktuelles Brutvorkommen in dem zum Abbruch vorgesehenen Gebäude mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das Tötungs- und Verletzungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie das Zerstörungsverbot bei Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG bei Brutvögeln kann durch Berücksichtigung von geeigneten Zeiträumen für die Baufeldräumung einschließlich für den Gebäudeabbruch umgangen werden.

Für die Artengruppe der **Fledermäuse** ergaben sich in der Habitatpotentialanalyse keine Hinweise auf die Existenz von Wochenstuben- oder Paarungsquartieren. Eine temporäre Nutzung von Tagesquartier an den Gebäuden kann dagegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Abbruchzeiträume, ist davon auszugehen, dass bei den Fledermäusen die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch den Gebäudeabbruch nicht erfüllt werden.

Für die Artengruppe der **Reptilien** ist nach Erkenntnissen der Habitatpotentialanalyse ein beständiges Vorkommen der Zauneidechse auf den unbebauten Flächen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Für die ebenso streng geschützte Mauereidechse verblieb dagegen eine Unsicherheit. Daher wurden im April und Mai 2023 weitere Begehungen im Rahmen einer erweiterten Untersuchung durchgeführt. Ein Vorkommen der Mauereidechse im Plangebiet konnte demnach ausgeschlossen werden.

Für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen ergaben sich keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen bzw. eine mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG nicht erfüllt werden.

3 Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet ist bisher mit einem Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex sowie einem privaten Stellplatz und einer Gartenanlage bestanden. Durch die Lage unmittelbar an der Jakobstraße und Ludwigsburger Straße besteht eine Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm. Südlich sowie östlich an das Bebauungsplangebiet grenzt eine Vielzahl von Gewerbebetriebe, gegenüber liegt das Wette-Center (Einkaufsmarkt mit Tiefgarage und Anlieferung).

Zur Abschätzung der Lärmwirkung des Straßenverkehrs auf das Plangebiet hat das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine & Jud im Dezember 2025 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Zudem werden darin die schalltechnischen Auswirkungen durch die geplante Nutzung einer Tiefgarage, das umliegende Gewerbe (Wette-Center) sowie die Lärmwirkung durch zusätzlichen Verkehr durch das Vorhaben betrachtet.

Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden um bis zu 15 dB tags und bis zu 18 dB nachts überschritten.

Zum Schutz vor den Immissionen des Straßenverkehrs werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen ergibt sich nach DIN 4109 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln bzw. Lärmpegelbereichen. Die Bebauung im Plangebiet liegt maximal im Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109-12 (2018). Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Bei einem Mittelungspegel (Gesamtlärmpegel) nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Für Außenwohnbereiche sind bei Beurteilungspegeln (Gesamtlärmpegel) von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Die Gebäudeanordnung wurde im Planungsprozess bereits entsprechend optimiert, um eine bestmögliche Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemein Wohngebiete herangezogen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden aufgrund der geplanten Tiefgarage an den geplanten Gebäuden tags bis 1 dB und nachts bis 10 dB überschritten und an der umliegenden Bebauung tags und nachts eingehalten. Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird an der geplanten Bebauung tags erfüllt und nachts nicht erfüllt sowie an der Bestandsbebauung tags und nachts erfüllt. Dabei werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie das Spitzenpegel-Kriterium lediglich an wenigen Immissionsorten der Ostfassade am Plangebäude B überschritten. An den restlichen Plangebäuden sowie der umliegenden Bestandsbebauung werden die Richtwerte und das Spitzenpegel-Kriterium eingehalten. Da die Überschreitungen nur am Plangebäude auftreten, handelt es sich strenggenommen um „eigene Emissionen“, weshalb diese Überschreitungen weniger streng betrachtet werden können, sofern die Planung dem Stand der Technik

entspricht und die Anzahl der Stellplätze dem durch die Nutzung zugelassenen Bedarf entsprechen.

Durch den Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen. Aufgrund der geringen Zunahme des Verkehrs ist mit keiner relevanten Pegelerhöhung an der umliegenden Bestandsbebauung zu rechnen. Es lässt sich kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen ableiten.

3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei den in der Realnutzung vorkommenden Biotopstrukturen im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Biotoptypen von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Gebäude, versiegelte und teilversiegelte Flächen). Ca. 80 % der Flächen sind versiegelt. Bei der ruderalen Gartenanlage handelt es sich um einen Biotoptyp geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bei den vier Ahornbäumen handelt es sich um jüngere Bestände.

Das Plangebiet wird von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Durch das Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak wurden in den Jahren 2021 und 2023 jeweils Untersuchungen durchgeführt. Dabei stellen insbesondere die Gebäude und die Gehölzstrukturen (Gebüsche, Kletter- und Rankpflanzen) potentielle Lebensräume für Vögel der Gilde Gebäudebrüter und Zweigbrüter bzw. Freibrüter dar. Fledermäuse können die Gebäude ebenfalls potentiell als Tagesquartier nutzen. Konkrete Hinweise für eine aktuelle Nutzung der Gebäude durch Vögel oder Fledermäuse konnten nicht festgestellt werden.

Durch das Vorhaben werden die bestehenden Gebäude abgebrochen und die Vegetationsstrukturen entfernt. Um eine unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen zu vermeiden, darf die Baufeldräumung (Entfernung der Vegetation, Gebäudeabbruch) nur im Zeitraum zwischen 01. September und 31. März durchgeführt werden.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden durch Begrünung der Freianlagen, Flachdächer und Tiefgaragen sowie der Pflanzung von mindestens 10 Einzelbäumen neue Lebensräume für ubiquitäre Arten geschaffen. Der Anteil der vollversiegelten bzw. unbegrünter Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 33% reduziert.

3.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Kornwestheim und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind in der Realnutzung derzeit etwa zu etwa 80% versiegelt. Die übrigen Böden sind durch Anlage von Garten-flächen bereits verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur geringe Funktionen auf.

Durch das Vorhaben werden bis zu 95% (ca. 4.000 m²) der Fläche bebaut und versiegelt, einschließlich der Errichtung einer Tiefgarage. Daher kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Flächen im Umfang von ca. 15 % (630 m²). In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren.

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage), Dachbegrünungen sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden. Der Anteil der vollversiegelten bzw. unbegrünten Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 33% reduziert.

Eingetragene Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4 Wasser

Natürliche Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor.

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Einheit "Erfurt-Formation" dargestellt, überlagert von einer Deckschicht aus Lösssediment. Die Durchlässigkeit wird als gering eingestuft.

Für das Gebiet der Stadt Kornwestheim liegt eine kommunale Starkregengefahrenkarte vor. Dargestellt werden seltene (Tn=30 Jahre), außergewöhnliche (Tn=100 Jahre) und extreme Regenereignissen (128 mm/h). Der Abfluss findet vor allem über die Jakobstraße nach Osten und die Ludwigsburger Straße nach Süden statt. Bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Regenereignissen kann es im südlichen Bereich des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Straßen zu temporären Überflutungen von Teilflächen kommen. Bei seltenen und außergewöhnlichen Regenereignissen treten Überflutungstiefen bis 50 cm auf. Bei extremen Regenereignissen treten Überflutungstiefen bis 100 cm auf, die Fließgeschwindigkeit beträgt dabei 0,5 bis 2 m/s, im Bereich der Jakobstraße beträgt die Überflutungstiefe bis 200 cm bei Fließgeschwindigkeiten bis zu 2 bis 5 m/s. Die Überflutungsgefahr ist insbesondere beim Bau der unteren Geschosse und Tiefgaragen zu berücksichtigen. Die Risikobereiche werden auch im Bebauungsplan gekennzeichnet, die Erdgeschosse sind dort höherzulegen.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen (ca. 630 m²), welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Zur Minderung der Beeinträchtigungen werden Flächen teilversiegelt und Rückhalteflächen auf begrünten Flachdächern und Tiefgaragen hergestellt. Der Anteil der vollversiegelten bzw. unbegrünten Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 33% reduziert. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem.

3.5 Klima / Luft

In der landesweiten Klimaaanalyse der LUBW (Planungshinweise) ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit dem Wirkraum der Kategorie 3 eingestuft (vgl. Abb. 6). Die thermische Belastung im Sommer und der damit verbundene Handlungsbedarf für die hitzebedingte Gesundheitsgefährdung während mindestens 4 Wochen im Jahr ist vergleichsweise erhöht. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines großräumigen Windfeldes und flächenhaften Kaltluftabfluss nach Osten (Abb. 6, schwarzer Pfeil). Es besteht eine geringe Handlungspriorität, der Kaltluftabfluss ist lufthygienisch nicht belastend.

Durch das Vorhaben ist im Plangebiet zwar eine höhere Versiegelung von Flächen anzunehmen als im Ist-Zustand (vgl. Kapitel 3.3). Durch Teilversiegelung von Flächen (Wege, Plätze, Zufahren) sowie die Begrünung von Dächern und Tiefgaragen können die Beeinträchtigungen gemindert werden. Der Anteil der vollversiegelten bzw. unbegrünten Flächen wird gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 33% reduziert. Durch die Pflanzung von Einzelbäumen werden neue bioklimatische Elemente geschaffen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

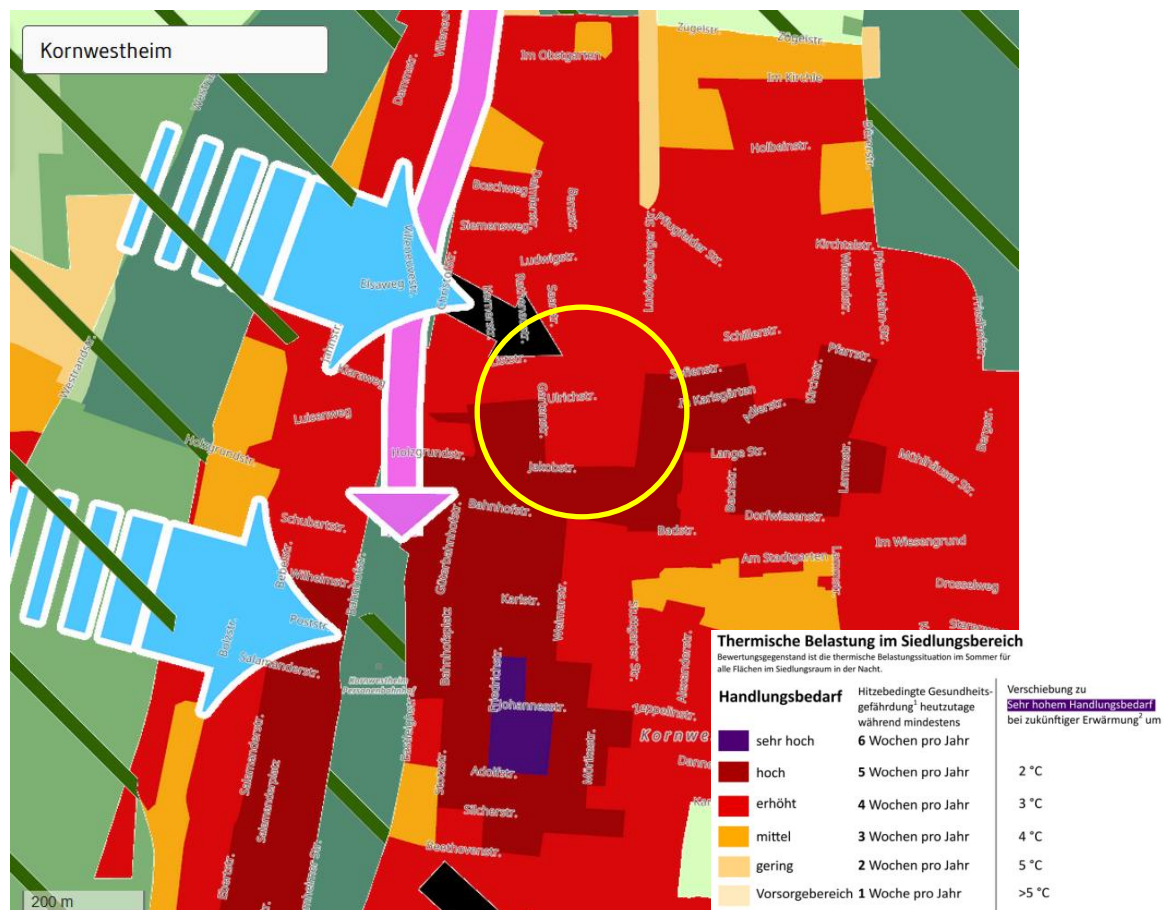


Abbildung 4: Planungshinweiskarte im Bereich Kornwestheim der landesweiten Klimaaanalyse der LUBW

3.6 Landschaft (Stadtbild / Erholung)

Das innerörtliche Plangebiet liegt an der Ecke Ludwigsburger Straße / Jakobstraße in der Stadt Kornwestheim am Eingang zum alten Ortskern gegenüber dem historischen Gasthof "Zum Löwen". Der südliche Bereich des Plangebiets ist mit einem heterogenen Wohn- und Geschäftshauskomplex bestanden. Im nördlichen Bereich befinden sich private Stellplätze und seit längerem ungenutzte, ruderaler Gartenflächen mit Nebengebäuden. Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um rund 5,00 m ab.

Bei der näheren baulichen Umgebung handelt es sich um heterogene Bestände. Neben historischen Gebäuden, wie der Ludwigsburger Straße 2 und 8, prägen typische Geschosswohnungsbauten der 1970er und 1980er Jahre das Erscheinungsbild der unmittelbaren Umgebung. Die Gebäude verfügen überwiegend über drei Vollgeschosse mit Satteldach. Nordwestlich befindet sich eine Neubebauung mit vier bis fünf Geschossen und Flachdach. Südlich des Plangebiets liegt ein größeres Einkaufszentrum.

Ziel des Vorhabens ist es, eine angemessene Umnutzung und Nachverdichtung im zentrumsnahen Bereich von Kornwestheim zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die zentrale Straßenachse im Verlauf der Stuttgarter Straße / Ludwigsburger Straße städtebaulich aufgewertet werden. Der Vorhabens- und Erschließungsplan der Vorhabensträgerin sieht ein Gebäudeensemble aus drei eigenständigen Baukörpern vor. Die beiden Gebäude an der Jakob- und Ludwigsburger Straße sind miteinander verzahnt und bilden zur Straße hin einen Block als Schallschutz. Das Dritte Gebäude liegt im geschützten Quartiersinnenbereich. Durch Fassadengestaltung, begrünte Staffelgeschosse und begrünte Freiräume im Innenbereich werden die Blockstrukturen aufgelockert. Es werden neue Einzelbäume zur Durchgrünung gepflanzt.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Gebäude der Jakobstraße 2 und 4 und der Ludwigsburger Straße 1 sind im "Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale und der zu prüfenden Objekte" als M1 "Mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Ortsbereich Kornwestheim" geführt.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach §2 DSchG geschützte Kulturdenkmal Gasthof "Zum Löwen" (Ludwigsburger Straße 2, Flst.Nr. 0-281/4).

Das Vorkommen von archäologischen Funden und Befunden im Bereich des Plangebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wird empfohlen, frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) abzustimmen, ob und in welchem Umfang archäologische Voruntersuchungen durchgeführt werden müssen.

4 Maßnahmen

4.1 Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) 1 BNatSchG für die Artengruppen der Vögel oder Fledermäuse zu vermeiden, darf die Baufeldfreimachung einschließlich Gebäudeabbruch nur in der Zeit zwischen 01. September und 31. März durchgeführt werden.

4.2 Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage und Begrünung nicht bebauter Bereiche
- Begrünung von Flachdächer
- Durchgrünung mit Gehölzen, Neupflanzung von Bäumen
- Fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial
- Rückhaltung von anfallendem Oberflächenwasser
- Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen
- Bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz
- Sicherung von potentiellen archäologischen Funden

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] ARP-ArchitektenPartnerschaft Stuttgart Gbr (2026): Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Löwengarten", Stand 01.06.2026
- [2] Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak (2023): Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) nach § 44 und 45 BNatSchG zum Bauvorhaben "Löwengarten", Kornwestheim, Stand Januar 2023
- [3] Fachbüro für ökologische Planungen, Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak (2023): Erweiterte artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Relevanzprüfung zum Bauvorhaben "Löwengarten", Kornwestheim, Stand Juni 2023
- [4] Geoportal Baden-Württemberg (2025): Digitaler Luftbildatlas, Online im Internet: <https://www.geoportal-bw.de>, Informationsstand 08.10.2025
- [5] Heine + Jud (2025): Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Löwengarten“ in Kornwestheim, Stand 16.Dezember 2025
- [6] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2025): Kartenviewer, Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 08.10.2025
- [7] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2025): Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: <http://maps.lgrb-bw.de>, Informationsstand 08.10.2025
- [8] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2025): Daten- und Kartendienst: Geobasisdaten, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 08.10.2025
- [9] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2025): Daten- und Kartendienst: Natur und Landschaft, Wasser, Starkregen, Online im Internet: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml>, Informationsstand 08.10.2025
- [10] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW, Kompetenzzentrum Klimawandel (2025): Klimaatlas Baden-Württemberg, Online im Internet: <https://www.klimaatlas-bw.de/>, Datendownload Landesweite Klimaanalyse, Informationsstand 10.10.2025
- [11] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2009
- [12] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2016): Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Karlsruhe März 2016
- [13] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005, aktualisiert durch Prof. Dr. C. Küpfer, Stand Mai 2016
- [14] Landkreis Ludwigsburg (2025):, Bebauungspläne im Landkreis Ludwigsburg, Online im Internet: https://karo.landkreis-ludwigsburg.de/weboffice_buerger/synserver?client=core&project=LRALB_BPL, Informationsstand 10.10.2025
- [15] Stadt Kornwestheim (2025): Denkmalschutz, Denkmalliste, Online im Internet: <https://www.kornwestheim.de/start/leben+und+wohnen/denkmalschutz.html>, Stand 10.10.2025