

Stadt Kornwestheim

Landkreis Ludwigsburg



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

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Löwengarten

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Bebauungsplangebiet	1
2.1	Lage und Größe	1
2.2	Bestand und Umgebung	2
3	Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Landschafts- und Umweltplan (LUP)	5
3.4	Bebauungspläne.....	5
4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	6
5	Verfahren nach § 13a BauGB.....	6
6	Planungskonzept.....	7
7	Planinhalte	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	11
7.4	Bauweise	11
7.5	Tiefgaragen, Nebenanlagen und Anlagen zur Energieversorgung	11
7.6	Ein- und Ausfahrtsbereich für Tiefgaragen.....	12
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
7.9	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm.....	13
8	Örtliche Bauvorschriften.....	17
8.1	Dachform und Dachgestaltung	17
8.2	Werbeanlagen	17
8.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern/ Restmüll- und Wertstoffbehälter	17
8.4	Tiefe der Abstandsflächen	17
9	Umweltbelange	18
9.1	Artenschutz	18
10	Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur.....	20
10.1	Niederschlagswassermanagement	20
10.2	Hochwasser und Starkregen.....	20
10.3	Ver- und Entsorgung.....	20
11	Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel	21
12	Planverwirklichung.....	21
13	Planungsdaten.....	21

1 Ziele und Zwecke / Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

2 Bebauungsplangebiet

2.1 Lage und Größe

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

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt:

- im Norden: durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Westen: durch Wohnbebauung und das brachliegende Flurstück Nr. 8,
- im Süden: durch die L 1143 und die Bebauung des Einzelhandelszentrums
- im Osten: durch die Langestraße und die vorhandene Bebauung (Gebäude ehem. Gasthof Löwen)

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 4, 6, 6/2 und 6/3 sowie Teile der Flurstücke Nr. 161 (Ludwigsburger Straße), 160 (Jakobstraße) und 3500/1 (L1143). Es hat eine Größe von ca. 0,42 ha und ist im Abgrenzungsplan

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 01.06.2026 ist mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

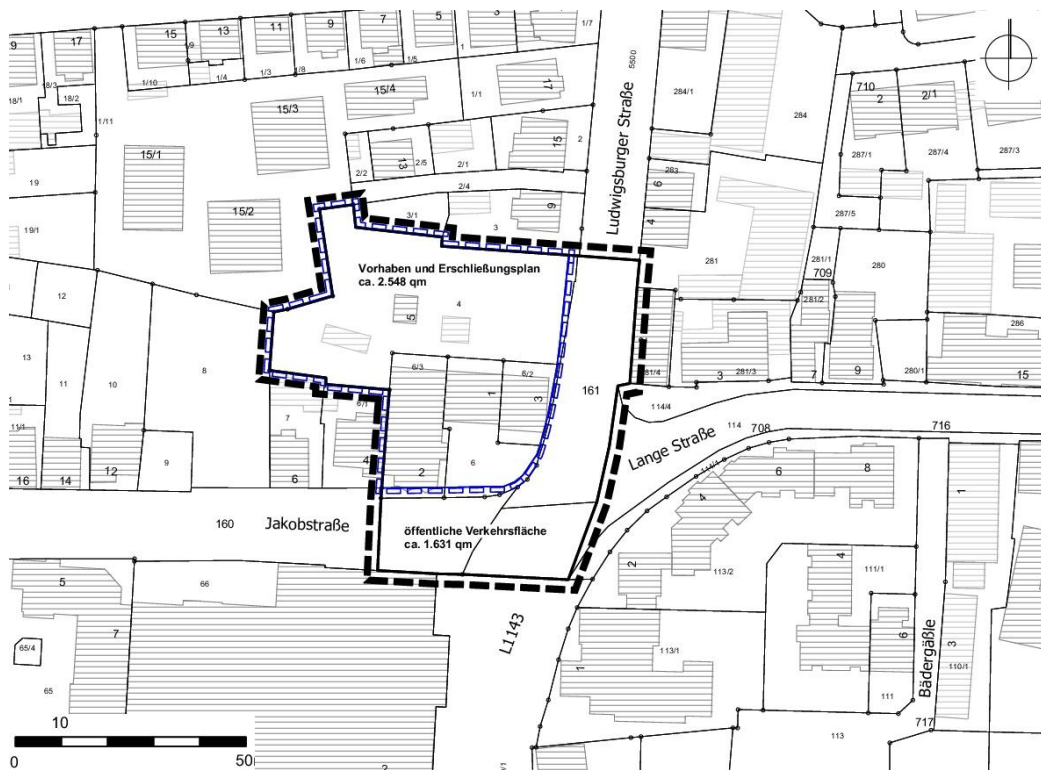


Abbildung 1: Abgrenzungsplan Geltungsbereich Bebauungsplan „Löwengarten“

2.2 Bestand und Umgebung

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

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

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



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

3 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Regionalplan

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

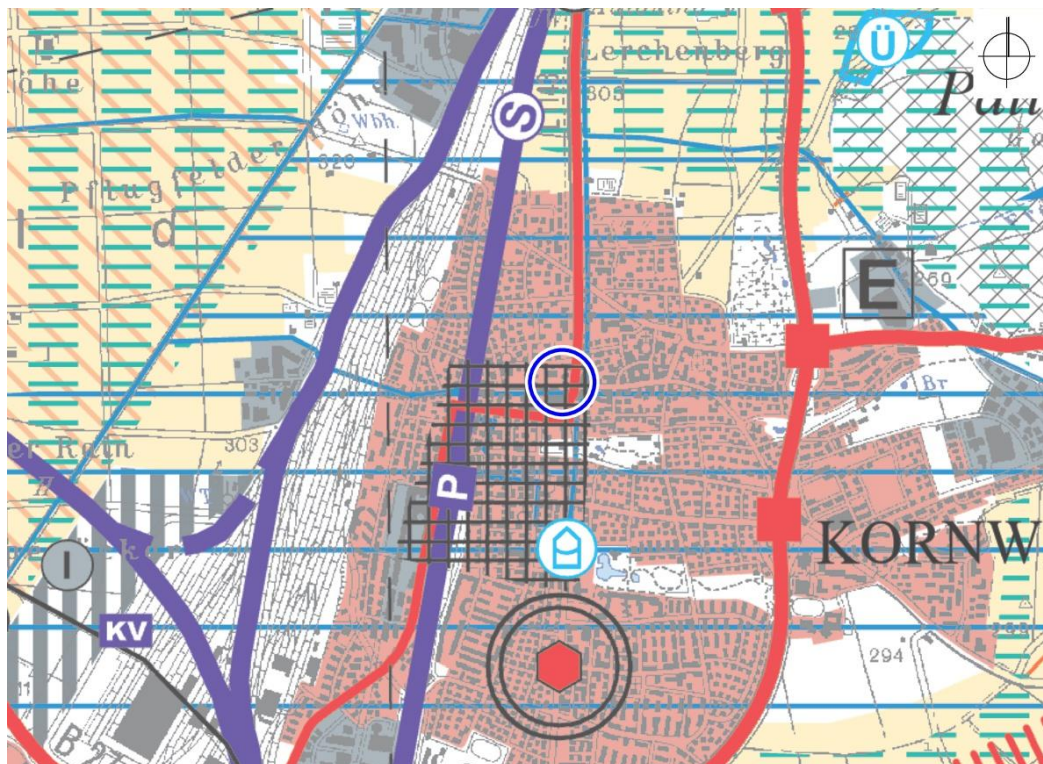


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009

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

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

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



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 Kornwestheim, 22.08.2018

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

3.3 Landschafts- und Umweltplan (LUP)

Der Landschafts- und Umweltplan (LUP), als eigenständiges, jedoch dem FNP zugehöriges Planwerk, stellt wichtige Inhalte zu den Themen Landschaft, Ökologie, Erholung, Arten- und Biotopschutz u.a. dar. Im Landschafts- und Umweltplan befindet sich das Plangebiet im Randbereich der Landschaftsader des Holzbachs als Schwerpunktkorridor für ökologische Kohärenz analog zum Bereich für das Freihalten von ökologisch bedeutsamen Schneisen im Flächennutzungsplan (FNP). Ebenfalls befindet sich das Plangebiet im östlichen Randbereich – wie im FNP – im Bereich für Bandstrukturen für Siedlungsökologie, Landschaftsgliederung und Naherholung, welche entlang der Ludwigsburger Straße von Norden nach Süden verläuft.

3.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt teilweise der rechtskräftige Bebauungsplan „Jakobstraße/ Ludwigsburger Straße“ vom 31.03.1960 als nichtqualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Dieser setzt entlang der Jakobstraße und Ludwigsburger Straße Baulinien, eine 1 bis 3 Geschossigkeit sowie im Kreuzungsbereich ein Bauverbot fest.

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.

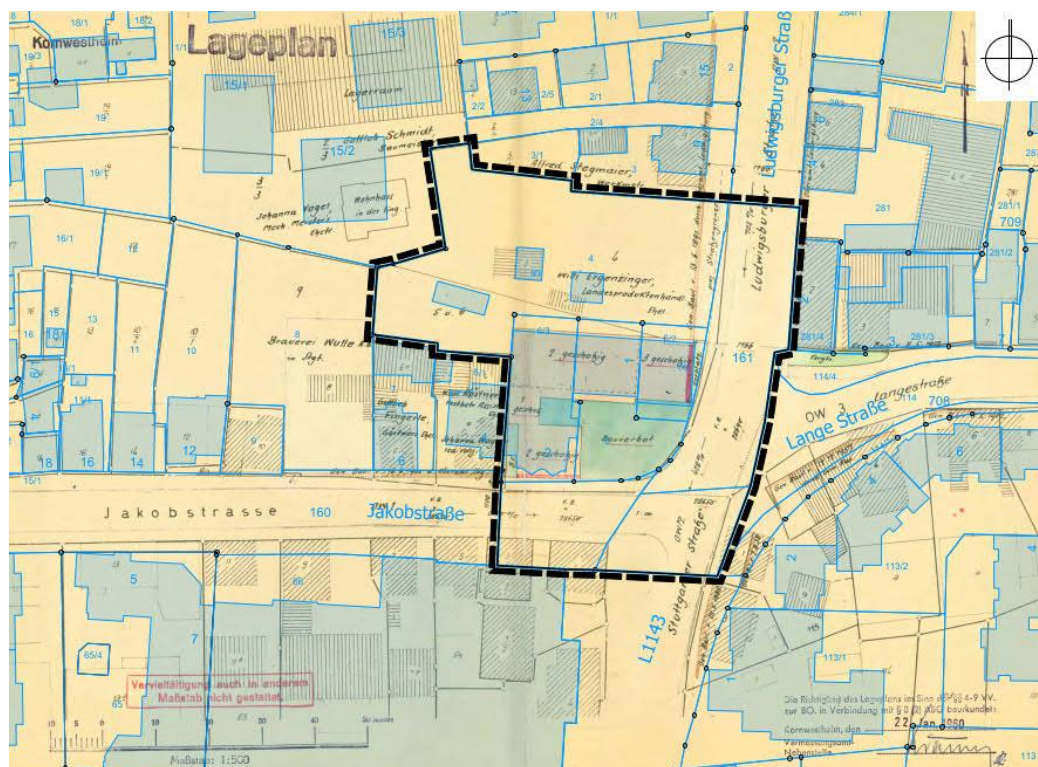


Abbildung 3: Ausschnitt Bebauungsplan „Jakobs-/ Ludwigsburger Straße“ vom 31.03.1960

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

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

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

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Abgrenzungsplan vom 01.06.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band dargestellt. Die Abgrenzung bezieht neben den Grundstücken der Vorhabenträgerin (Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans) Teile der angrenzenden öffentlichen Straße und Wegeflächen ein. Der Geltungsbereich umfasst damit eine Fläche von ca. 4.179 m².

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

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

5 Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

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

6 Planungskonzept

Konzeptfindung

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

Bebauungskonzept

Die Wohnbebauung besteht aus 3 ablesbaren Baukörpern, die zusammen ein eigenständiges Gebäudeensemble bilden.

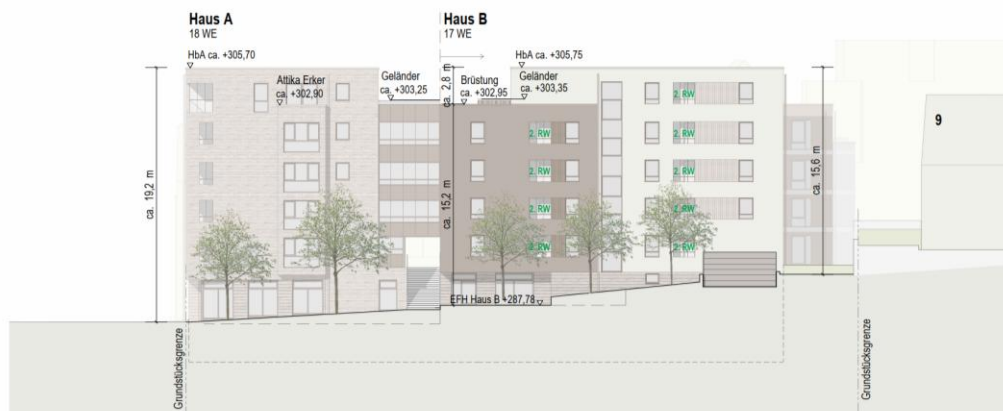


Abbildung 4: Lageplan, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 01.06.2026

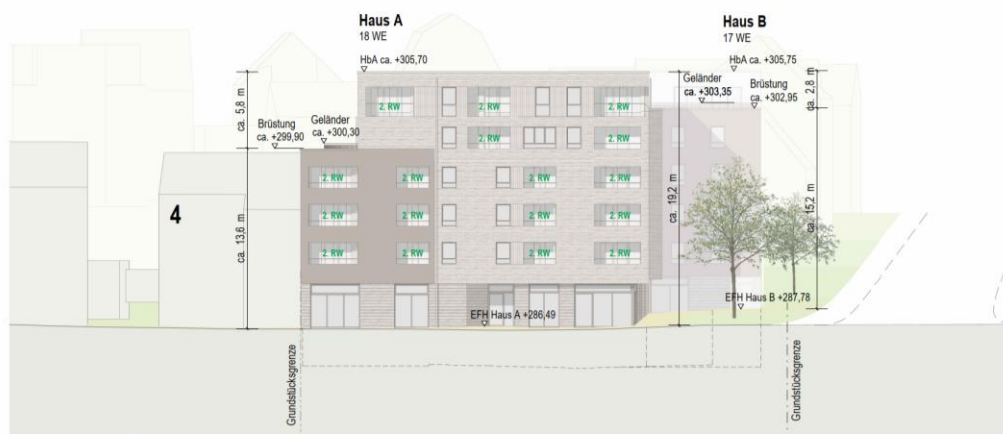
Die Gebäude A und B betonen die Ecke Jakobstraße/ Ludwigsburger Straße und sind mittels eines baulichen Bindegliedes als geschlossene Schallschutzbebauung ausgebildet. Der Quartiersinnenbereich mit dem geplanten Stadthaus (Haus

C) bietet somit - trotz bestehendem Verkehrslärm - eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Durch den Gebäudeversatz im Kreuzungsbereich entsteht ein kleiner Vorplatz, der zum einen den neuen Fußgängerübergang betont und zum anderen einen großzügigen Zugang in das Wohngebäude B ermöglicht. Dem Platz sind kleinere Gewerbeeinheiten zugeordnet und er ist an das Wegenetz durch das Quartier angebunden. Die Gebäude A und B (4- Spänner) sind mit 4- 5 Geschosse und einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Im Gebäude A sind 18 Wohneinheiten und im Gebäude B 17 Wohneinheiten geplant.

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



Ansicht Ost (Ludwigsburgerstraße)
M 1 : 500



Ansicht Süd (Jakobstraße)
M 1 : 500

Abbildung 5: Ansicht Ludwigsburger Straße/ Jakobstraße, Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 01.06.2026

Aufgrund der vorhandenen Topografie entstehen im Bereich der Kreuzung Ludwigsburger Straße / Jakobstraße sowie entlang der Jakobstraße von den angrenzenden Straßen direkt zugängliche Sockelgeschosse. In diesem Bereich werden die geplanten Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke angeordnet.

Erschließung und Parkierung

Die Kfz- Erschließung (Tiefgarage) des Bauvorhabens erfolgt über die Ludwigsburger Straße. Die geplante Tiefgaragenzufahrt besitzt ausreichend Abstand zum südlich gelegenen Kreisverkehr an der Ludwigsburger Straße.

Die Neubebauung wird unterkellert. Hier werden die notwendigen Abstell- und Technikräume sowie Stellplätze für PKW und Fahrräder nachgewiesen. Insgesamt sind in der Tiefgarage auf zwei Ebenen ca. 66 Stellplätze geplant.

Vor dem Hintergrund der geringen Anzahl der geplanten Tiefgaragenstellplätze sind keine verkehrlichen Beeinträchtigungen der Straßen in der Umgebung zu erwarten.

7 Planinhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient neben gewerblichen Nutzungen vorwiegend der Schaffung von Wohnraum.

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht durch die Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern vorhabenspezifisch festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist die Gemeinde im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die BauNVO gebunden.

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Wohnungen entlang der Ludwigsburger Straße und Jakobsstraße nur ab dem 1. Obergeschoss,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur im Erdgeschoss entlang der Ludwigsburger Straße und Jakobsstraße,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- den vorgenannten Nutzungen dienende oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze,
- Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen).

Die Festsetzungen ermöglichen die Umsetzung der Planung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans (siehe auch Ziffer 6).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Höhe baulicher Anlagen (HbA_{1,2}) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika (HbA₁) bzw. oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer (HbA₂). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA₁) darf für technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m,

wenn sie mindestens 1,00 m Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind. Weitere Überschreitungen sind für Geländer sowie für Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA2) darf durch transparente Schallschutzelemente (z.B. Glaswände) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Entlang der Ludwigsburger Straße weist die nördlich angrenzende Nachbarbebauung (Ludwigsburger Straße 9 und 15) eine Firsthöhe von ca. 303,67 m ü. NHN bzw 308,50 m ü. NHN auf. Im Bereich des geplanten Gebäudes Haus B (vgl. VEP-Plannummer 01) ist eine Gebäudehöhe von ca. 305,75 m ü. NHN bzw. ne Abstufung auf 302,95 m ü. NHN vorgesehen. Durch die geplante abgestuften Gebäudehöhen sowie der topografisch ansteigenden Ludwigsburger Straße wird eine verträgliche Gebäudehöhenentwicklung im Verhältnis zur Umgebungsbebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht.

Im Bereich der Jakobstraße schließt das Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan an das bestehende Wohnhaus Jakobstraße 4 an. Die Bestandsbebauung weist dort eine Firsthöhe von ca. 299,60 m ü. NHN auf. Im weiteren Verlauf bei der Jakobstraße 6 beträgt die Firsthöhe ca. 300,25 m ü. NHN. Für das geplante Gebäude Haus A (vgl. VEP-Plan Nr. 01) ist eine Gebäudehöhe von ca. 299,90 m ü. NHN vorgesehen, an der Kreuzung Jakobstraße / Ludwigsburgerstraße eine Höhe von ca. 305,75 m ü. NHN. Durch diese Abstufung entsteht ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung, während die Kreuzungssituation zugleich städtebaulich akzentuiert wird.

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan gibt die tatsächlich geplante Bebauung vor. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist die Stadt Kornwestheim nicht an die Vorgabe der BauNVO gebunden. Trotzdem werden die Orientierungswerte des § 17 BauNVO im Rahmen der Planung zur Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit herangezogen.

Auf dem ca. 2.670 m² großen Baugrundstück ergibt sich im Bereich des Vorhabengrundstückes (VEP – Teilbereich A) gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan eine überbaute Fläche von ca. 1.110 m² sowie eine Geschossfläche von ca. 4.850 m², was einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 0,42 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO von ca. 1,81 entspricht. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4 / GFZ 1,2 sind somit in Bezug auf die GRZ geringfügig und die GFZ deutlich überschritten.

Das Plangebiet wird durch Gebäude, Unterbauungen und Nebenanlagen zu ca. 80 % versiegelt. Dies ist notwendig, um Über- und Unterbauungen des Baugrundstücks für die Unterbringung der geforderten Kfz- und Fahrradstellplätze, der notwendigen Nebenräume sowie sonstiger Nebenanlagen entsprechend des VEP zu ermöglichen.

Mit den Überschreitungen der Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GRZ) sind keine erheblich negativen Auswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Umwelt, vor allem auf die natürlichen Bodenfunktionen, werden minimiert, indem Dachflächen der obersten Geschosse der Flachdächer eine Begrünung erhalten, die unterbauten Flächen erdüberdeckt und zu großen Teilen begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung wird in einer unterirdischen Garage nachgewiesen. Die entsprechende Ausnutzung der Fläche ist aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe) und aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb Kornwestheims aus städtebaulichen Gründen wünschenswert. Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten baulichen Dichte nicht entgegen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Terrassen, Balkonen und Eingangsüberdachungen wird in begrenztem Maße zugelassen.

Innerhalb der Baufenster kann das im VEP dargestellte Baukonzept (siehe Ziffer 6) umgesetzt werden.

Die in der Planzeichnung mit AK gekennzeichneten Fläche wird mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m (Planzeichnung AK) festgesetzt. Damit kann eine witterungsgeschützte Auskragung und ein Eingangsbereich für die gewerbliche Nutzungen zwischen privater Nutzung und öffentlichem Straßenraum entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entstehen.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise sowie als abweichende Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung an der Jakobstraße festgesetzt. Es darf hier auf die westliche, seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist bereits eine Grenzbebauung vorhanden, sodass die Schließung der Straßenrandbebauung eine klare Raumkante sichert. Gleichzeitig hat die Grenzbebauung eine lärmabschirmende Wirkung und trägt damit zum Schutz des Quartiersinneren bei.

7.5 Tiefgaragen, Nebenanlagen und Anlagen zur Energieversorgung

Um ein attraktives Wohnumfeld zu sichern, sind oberirdische Garagen und offene Stellplätze unzulässig.

Tiefgaragen, offene und überdachte Fahrradstellplätze, gemeinschaftliche Mül-
laufstellflächen zum Zeitpunkt der Abholung, Überdachungen sowie sonstige der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen und Energieversorgungsanlagen (Trafo-
stationen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

Die Begrenzung erfolgt, um die städtebauliche Ordnung sowie die Qualität des privaten Freiraums des Quartiers zu sichern und ermöglicht die Umsetzung der

Planung gemäß des VEP. Teile des Eingangsplatzes sowie die westliche Randfläche werden dabei nicht unterbaut werden, sodass dort Flächen für erdgebundene Bepflanzungen, Bäume und eine hochwertige Freiraumgestaltung zur Verfügung stehen.

7.6 Ein- und Ausfahrtbereich für Tiefgaragen

Die Festsetzung dient der Sicherstellung der Tiefgaragenzufahrt ausschließlich von der Ludwigsburger Straße aus. Zufahrten entlang der Jakobstraße und damit verbundene Störungen des Verkehrsablauf im Kreuzungsbereich werden damit ausgeschlossen.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Niederschlagswasserbewirtschaftung/ Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung dienen im Zusammenspiel mit der festgesetzten Verwendung von versickerungsaktiven Belägen der festgesetzten Dachbegrünung und der Erdüberdeckung von Tiefgaragen der Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung sowie der verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden und das bestehende Kanalsystem wird entlastet.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Habitatpotenzialanalyse) des Büros für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom Januar 2023
- Erweiterte artenschutzrechtliche Untersuchungen zur Relevanzprüfung des Büros für ökologische Planungen Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Lissak, Heiningen vom Juni 2023

Die Untersuchungen können zu den üblichen Öffnungszeiten dort eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

- Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung

Auf die Ausführungen unter Ziffer 9 dieser Begründung wird verwiesen.

7.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PFG 1 - Pflanzgebot für Einzelgehölze

Die Neupflanzungen von Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der unter ökologischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkungen der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Umfeld für die Bewohner gesichert

PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind mit Ausnahme von notwendigen technischen Anlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, Erschließungs- und Wartungsflächen, Attiken sowie nicht brennbare Abstandstreifen, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind vollständig extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 10 cm betragen.

Die Festsetzung zur teilweisen Begrünung von Dachflächen der Hauptbaukörper dient insbesondere der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima sowie die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Aufgrund diverser, aus technischen Gründen nicht begrünbaren Bereichen, wie z.B. Attikabereiche, Rauch-/ Wärmeabzugsanlagen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser, ist eine vollständige Begrünung der Dächer nicht möglich.

PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser.

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert und teilweise kompensiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

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.

7.9 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Löwengarten“ wurden daher für die sachgerechte Abwägung eine schalltechnische Untersuchung (Heine+Jud, Stuttgart, 16.12.2025) 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 umliegenden gewerblichen Nutzungen und der geplanten Tiefgaragen-ein-/ausfahrt anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Zum vollständigen Schutz aller Geschosse müsste durch einen aktiven Schallschutz in Form von Wänden oder Wällen zumindest die Sichtverbindung zwischen dem jeweiligen betroffenen Gebäude und der Schallquelle unterbrochen werden. Im vorliegenden Fall wäre aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen ein hohes Schallschutzbauwerk notwendig. Zudem ist eine geschlossene Blockrandbebauung vorgesehen, die einen wesentlichen Bestandteil des städtebaulichen Konzepts darstellt. Die Errichtung von zusätzlichen Schallschutzwänden oder -wällen würde diesem Konzept widersprechen, die klare Baukante entlang der Straßenräume beeinträchtigen und zu erheblichen städtebaulichen sowie gestalterischen Nachteilen führen. Zusätzlich werden auf Grund der zentralen Lage von Kornwestheim werden aktive Schallschutzmaßnahme aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Es werden daher Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden vorgesehen.

Gebietseinordnung

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.

Auswirkungen des Plangebiets auf die bestehende Bebauung

Durch den Quell- und Zielverkehr des Neubaugebietes entsteht zusätzlicher Verkehr auf den umliegenden Straßen. Die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten. Grundlage für die Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind die ermittelten Pegeldifferenzen, die sich beim direkten Vergleich der beiden akustischen Situationen „Prognose-Nullfall“ und „Prognose-Planfall“ ergeben. Der „Prognose-Nullfall“ beinhaltet die aktuell bestehende Bebauung und den Straßenverkehr mit den Verkehrszahlen für das Prognosejahr 2035. Der „Prognose-Planfall“ enthält zusätzlich die Haupteinfahrstraßen und den Mehrverkehr auf den bestehenden Straßen.

Für die umliegenden Straßen wurden bei den Berechnungen für das Prognosejahr 2035 DTVs zwischen 8.100 Kfz/24h und 12.300 Kfz/24h berücksichtigt. Durch die Nutzung der Tiefgarage im Plangebiet kommt es zu rund 10 Pkw-Be-

wegungen pro Stunde tags und rund 6 Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde (vgl. Kapitel 6.2). Insgesamt kommen demnach 160 Fahrten tags und 48 Fahrten nachts mit dem Pkw hinzu. 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.

Ergebnisse:

Gewerbelärm und geplante Tiefgarage

Auf das Plangebiet wirken die Immissionen durch das Wette Center, die geplante Tiefgarage und den Straßenverkehr ein.

Die Beurteilungspegel betragen an den geplanten Gebäuden bis 56 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts und an der umliegenden Bestandsbebauung bis 44 dB(A) tags und bis 42 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden lediglich im Bereich der Tiefgarage an Haus B an einigen Immissionsorten tags bis 1 dB und nachts bis 10 dB überschritten. Grund für die Überschreitungen ist die Nutzung des Tiefgaragentors. An den restlichen geplanten Gebäuden sowie der umliegenden Bebauung werden die Richtwerte tags und nachts eingehalten.

Spitzenpegel

Es werden im ungünstigsten Fall Pegelspitzen bis 74 dB(A) tags und nachts an der geplanten Bebauung sowie bis 61 dB(A) tags und nachts an der umliegenden Bestandsbebauung erreicht. Die Forderung der TA Lärm, dass Maximalpegel die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten sollen (allgemeine Wohngebiete 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts, Mischgebiete 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts), wird an der geplanten Bebauung tags erfüllt und nachts nicht erfüllt und an der Bestandsbebauung tags und nachts erfüllt.

Durch die geplante Tiefgarage 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

Weiter finden, gemäß eines Urteils des VGH Baden-Württemberg die TA Lärm mit ihren Immissionsrichtwerten, dem Spitzenpegelkriterium und der von ihr definierten Vorbelastung bei der Beurteilung von Stellplätzen, die der Wohnnutzung dienen, in der Regel keine Anwendung, solange die Planung auf den Stand der Technik gebracht wird und die Anzahl der Stellplätze dem durch die Nutzung zugelassenen Bedarf entspricht.

Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf die Tiefgarage nicht erforderlich.

Straßenverkehr

Die Beurteilungspegel betragen bis 70 dB(A) tags und bis 63 dB(A) nachts an der geplanten Bebauung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis 15 dB und nachts bis 18 dB überschritten. Weiterhin werden die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung nachts bis 3 dB überschritten.

Es werden daher Lärmschutzmaßnahmen in Bezug auf den Straßenverkehr erforderlich und festgesetzt.

Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf den Straßenlärm:

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Das Vorhaben erreicht den maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bis 76 dB(A) bzw. maximal den Lärmpegelbereich VI. Nach DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber dem Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Den Lärmpegelbereichen sind die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen. Der „maßgebliche Außenlärmpegel“ wird nach DIN 4109 anhand des Gesamtpegels aller Schallimmissionen bestimmt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L1** gekennzeichnet.

L2 - Lüftungseinrichtungen

Für die Gebäude/Fassaden sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Das Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen. Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L2** gekennzeichnet.

L3 – Schutz der Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor dem Tiefgaragen- und Verkehrslärm sind Außenwohnbereiche (von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen, zur lärmabgewandten Seite/zum Blockinnenbereich ausgerichteten Außenwohnbereich verfügen), nur mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen zulässig. Mögliche Maßnahmen sind u.a. verglaste Balkone/Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die relevanten Bereiche mit **L3** gekennzeichnet.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Dachform und Dachgestaltung

Es ist beabsichtigt, das gesamte Quartier mit begrünten Flachdächern zu gestalten. Ziel ist es, einen einheitlichen Quartierscharakter zu schaffen und zugleich eine wirtschaftliche Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen, um hochwertigen Wohnraum bereitzustellen. Durch die Ausbildung von Dachbegrünungen werden zudem sowohl ökologische als auch gestalterische Anforderungen erfüllt; insbesondere entstehen retentionsfähige Dächer, die einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Regenwasserrückhaltung leisten.

In der umgebenden Bebauung finden sich bereits mehrere Gebäude mit Flachdächern, daneben aber auch Baukörper mit geneigten Dachformen. Die geplante Ausbildung der Flachdächer fügt sich somit in die vorhandene städtebauliche Dachlandschaft ein und trägt gleichzeitig zu einem eigenständigen Quartierscharakter bei.

8.2 Werbeanlagen

Die Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Ziel ist es, ein geordnetes und zurückhaltendes Erscheinungsbild des Plangebietes zu gewährleisten, insbesondere vor dem Hintergrund der Lage wichtigen Hauptverkehrsstraßen. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbilds zu vermeiden, werden im Plangebiet klare gestalterische Vorgaben von Werbeanlagen festgelegt.

8.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke/ Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern/ Restmüll- und Wertstoffbehälter

Es werden Vorschriften zur allgemeinen Gestaltung der unbebauten Freiflächen getroffen um eine durchgrünte Wohnumfeld zu sichern. Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen sowie zu Restmüll- und Wertstoffbehälter werden, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, aus ortsgestalterischen Gründen festgeschrieben, um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum (Hauptverkehrsstraßen) zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Ortsbild zu sichern.

8.4 Tiefe der Abstandsflächen

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen wird die Tiefe der Abstandsflächen entlang der gekennzeichneten Baugrenzen auf 2,50 m bzw. 5,00 m verkürzt. Die Verkürzung ist erforderlich, um das im VEP dargestellte Bauungskonzept – entsprechend dem Wettbewerbsergebnis – umsetzen zu können.

Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen ist städtebaulich vertretbar, da weder Belange des Brandschutzes noch der öffentlichen Sicherheit beeinträchtigt werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet sind. Die Verkürzungen betreffen den Abstand von Haus B zum nördlich angrenzenden Flurstück sowie die Abstandsflächen zwischen Haus B und Haus C sowie zwischen Haus C und der westlich gelegenen Grundstücksgrenze.

Das nördlich gelegene Nachbargrundstück (Ludwigsburger Straße 9) liegt etwa 2,00 m über dem Niveau der Geländeoberfläche von Haus B, sodass keine Beeinträchtigungen von Aufenthalts- oder Wohnräumen zu erwarten sind. Auch das westlich angrenzende Gebäude weist ein um rund 3,00 m höheres Geländeniiveau zu Haus C auf, sodass trotz der reduzierten Abstandsflächentiefe keine nachteiligen Auswirkungen auf Belichtung oder Belüftung entstehen.

Die Verminderung der Abstandsflächentiefe unterschreitet zudem nicht den Wert von 0,2 der Wandhöhe, welcher dem Mindestabstand innerhalb eines Urbanen Gebiets (MU) entspricht. Im MU stellt das Wohnen regelmäßig eine wesentliche Nutzung dar.

Die Abstände für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Landesbauordnung werden zu den übrigen Nachbargrundstücken vollständig eingehalten.

9 Umweltbelange

Verfahren nach § 13a BauGB

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

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

Es wird auf die Darstellung der Umweltbelange, Büro Jennifer Laier, Tübingen vom 01.06.2026 verwiesen.

„Natura 2000“ - Schutzgebiete

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

Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/ Biotope

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/ Wasser

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

9.1 Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 Technische und wasserwirtschaftliche Infrastruktur

10.1 Niederschlagswassermanagement

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

10.2 Hochwasser und Starkregen

Gemäß Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebiete (HQ 100/ HQ extrem).

Starkregen

Bei Starkregenereignissen erfolgt der oberirdische Abfluss über die Jakobstraße und die Ludwigsburger Straße. Südlich des Plangebiets sammeln sich die Wassermengen insbesondere im Kreuzungsbereich dieser beiden Straßen. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen ist eine Überflutung von Teilflächen des Plangebiets möglich. Die zu erwartenden Überflutungstiefen können in einzelnen Bereichen bis zu 0,5–1,0 m erreichen. Das hieraus resultierende Gefahrenpotenzial ist im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die Ausgestaltung der unteren Geschosse sowie den Schutz von Tiefgaragen. Ebenso ist die Festlegung der Höhe des Erdgeschossfußbodens unter Berücksichtigung der ermittelten Überflutungstiefen vorzunehmen. Durch eine entsprechende Höherlegung des Erdgeschosses können die Auswirkungen von Starkregenereignissen deutlich reduziert werden.

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.

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

10.3 Ver- und Entsorgung

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

11 Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

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

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

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

Mobilität

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

12 Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Das Baugrundstück ist im Eigentum der Vorhabenträgerin.

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

13 Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	0,42 ha
Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	0,26 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,16 ha

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Kornwestheim,

Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR, 01.06.2026