

# **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften**

"Nördlich Zügelstraße" – Entwurf

**Begründung und Umweltbericht** - Stand: 04.11.24

## **Teil 1. Begründung**

<b>1.1.</b>	<b>Allgemeines - Anlass der Planaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>1.2.</b>	<b>Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
	Lage und Topografie des Planungsgebiets	
	Räumlicher Geltungsbereich – Abgrenzung des Planungsgebiets	
	Fläche des Planungsgebiets	
	Liste der überplanten Flurstücke	
<b>1.3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen / vorbereitende Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse</b>	<b>3</b>
	Regionalplan	
	Flächennutzungsplan (FNP)	
	Bestehende Rechtsverhältnisse	
<b>1.4.</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren</b>	<b>4</b>
<b>1.5.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>4</b>
<b>1.6.</b>	<b>Städtebauliches Konzeption und Gliederung</b>	<b>4</b>
<b>1.7.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
1.7.1	Art der baulichen Nutzung	5
1.7.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.7.3	Bauweise	6
1.7.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	6
1.7.5	Flächen für Stellplätze und Garage	7
1.7.6	Flächen für Nebenanlagen	6
1.7.7	Von Bebauung freizuhalten Flächen	6
1.7.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	6
1.7.9	Öffentliche Verkehrsflächen	7
1.7.10	Öffentliche Grünflächen	9
1.7.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
1.7.12	Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien	11
1.7.13	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
1.7.14	Pflanzgebote	12
1.8.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	13
1.9.	Satzung über örtliche Bauvorschriften	13
1.14.	Bodenordnung	14
1.15.	Kosten	14

## **Teil 2. Umweltbericht**

## **Teil 3. Anhang: Auflistung der Gutachten und Untersuchungen**

## **Teil 1. Begründung**

### **1.1. Allgemeines und Anlass der Planaufstellung**

In Kornwestheim besteht aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Stadt und in der Region Stuttgart eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot deutlich übersteigt. Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten nahezu alle größeren Flächenreserven im Innenbereich der Stadt Kornwestheim entwickelt werden konnten, soll erstmals seit 1990 wieder ein kleineres Wohngebiet am nördlichen Rand der Siedlungsfläche geplant und umgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan (FNP) 2030 ist die im Bereich nördlich des Wohngebietes "Kirchle" zu überplanende Fläche als "Geplante Wohnbaufläche" dargestellt.

Um ein möglichst breites Spektrum an Planungsalternativen für das Planungsgebiet zu erhalten, hat die Stadt Kornwestheim 2021 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgeschrieben. Ein Preisgericht, bestehend aus Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung der Stadt Kornwestheim und Fachpreisrichtern hat am 3. Februar 2022 getagt und einen Entwurf mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Der Entwurf des ersten Preisträgers wurde vom Preisgericht zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Im Gemeinderat der Stadt Kornwestheim wurde der Entwurf vorgestellt und beraten. Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 entschieden, diesen Entwurf zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen und den ersten Preisträger mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs beauftragt. Im Anschluss daran wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt. Die überarbeitete städtebauliche Konzeption wurde am 18.04. 2023 im Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates beschlossen. Darüber hinaus wurde die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren und die frühzeitige Bürgerbeteiligung vorzubereiten.

Am 29.06.2023 hat der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nördlich Zügelstraße" aufzustellen. Durch diesen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnraum im nördlichen Stadtgebiet geschaffen werden.

### **1.2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Norden von Kornwestheim im Anschluss an das Wohngebiet "Kirchle". Es wird begrenzt im Norden vom Bebauungsplan "Gartenhausgebiet Kriegsrain II". Im Osten bildet der Bebauungsplan Gartenhausgebiet -Kriegsrain I die Grenze. Im Süden grenzt der Bebauungsplan "Kirchle II" an. Im Westen bildet die Ostseite der Ludwigsburger Straße (Flst.-Nr. 992) die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 379, 394, 396, 396/2, 396/3, 396/4, 396/5, 398, 398/1, 400, 401, 429, 431, 432, und 440/1, sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 426, 444 und 992/3.

Im Bereich der Zügelstraße wird der Bebauungsplan "Kirchle" vom Bebauungsplan "Nördlich Zügelstraße" überplant.

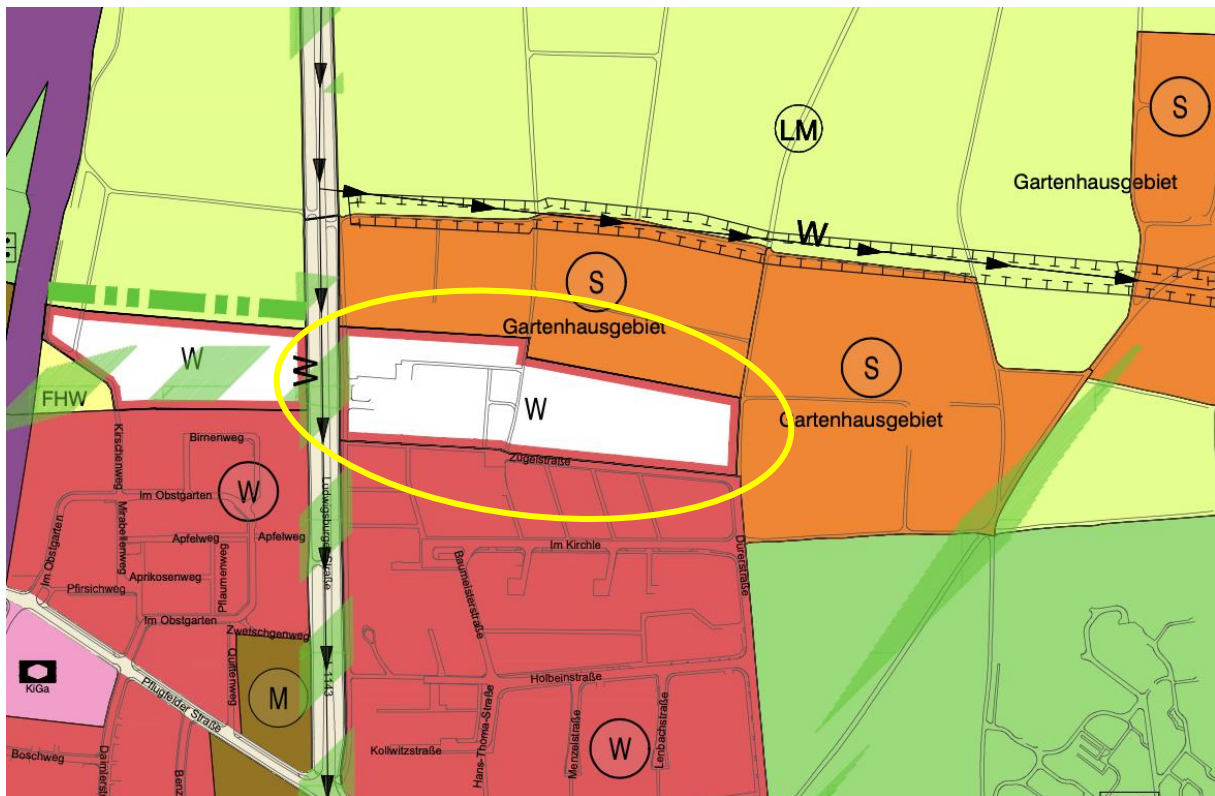
### 1.3. Übergeordnete Planungen / vorbereitende Planungen / bestehende Rechtsverhältnisse

#### Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der zu überplanende Bereich als „Gebiet für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G)“ und „Landwirtschaft, sonstige Flächen“ ausgewiesen. Die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 vorgenommene Änderung (vormals „Fläche für die Landwirtschaft“ jetzt „geplante Wohnbaufläche“) wurde im Rahmen des damaligen Verfahrens mit dem Verband Region Stuttgart abgestimmt.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan 2030 (FNP) wird das Plangebiet als "geplante Wohnbaufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem FNP entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB).



Ausschnitt FNP 2030

#### Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Nördlich Zügelstraße“ treten in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des folgenden Bebauungsplans außer Kraft:

- Bebauungsplan (Nr. 375) „Kirchle II“, rechtskräftig seit dem 23.01.1976

#### 1.4. Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren samt Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Zur Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke sowie der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand am 13.03.2024 im Rathaus-Foyer eine frühzeitige Informationsveranstaltung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Darüber hinaus wurden alle wesentlichen, und zum damaligen Zeitpunkt bereits zur Verfügung stehende Unterlagen, vom 14.03.2024 bis 28.03.2024 im Internet veröffentlicht und im Bürgerbüro Bauen öffentlich ausgelegt. Hierbei war Gelegenheit zur Einsichtnahme in das Planungskonzept sowie zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Nach dem Entwurfsbeschluss wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. 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“ und im Internet tritt der Bebauungsplan in Kraft.

#### 1.5 Flächenbilanz

<b>Räumlicher Geltungsbereich - Bruttobauland</b>	<b>25.825 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
davon:		
WA Fläche - Nettobauland	18.440 m <sup>2</sup>	71,4%
Öffentliche Verkehrsfläche	4.916 m <sup>2</sup>	19,0%
öffentliche Grünfläche	2.469 m <sup>2</sup>	9,6%

#### 1.6. Städtebauliche Konzeption



Städtebaulicher Entwurf: becker+haindl, Stuttgart

Die Ergebnisse des 2021/2022 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurden öffentlich ausgestellt. Auf der Basis des ersten Preises, der nach Beratung und Entscheidung in den städtischen Gremien, zum städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt wurde, hat der Gemeinderat entschieden den Bebauungsplan aufzustellen. Der ausgearbeitete Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB in einer frühzeitigen Bürgerinformationsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Plangrafik zum städtebaulichen Entwurf zeigt die gestalterische Anordnung der Gebäude, Grünflächen und Erschließungsräume. Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist es, die Übergänge zwischen dem Wohngebiet "Kirchle" mit der Neubebauung, sowie zwischen Neubebauung und Landschaftsraum zu definieren und zu vernetzen. Die landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten des Geländes werden aufgenommen, sodass sich die Gebäude natürlich in das leicht von Südwesten, nach Nordosten abfallende Gelände integrieren. Unterschiedliche Gebäudetypen implementieren ein diverses Angebot unterschiedlicher Wohnformen. Ein zentraler Quartiersplatz bildet den Mittelpunkt für das neue Wohngebiet und fungiert sowohl als Aufenthaltsfläche und Treffpunkt für die neue, als auch für die bestehende Bebauung. Wegeverbindungen werden aufgenommen und gestärkt, sie bieten direkte Verknüpfungspunkte mit dem Landschaftsraum und machen diesen als Naherholungsort zugänglich. Ein weiterer wesentlicher Leitgedanke des Städtebaulichen Entwurfs, ist die Anordnung der Gebäude um sogenannte "Wohnhöfe" herum. Sie bieten Raum für nachbarschaftliche Interaktion, Spiel und Identität. Die Wohnhöfe öffnen sich zum Landschaftsraum und ermöglichen den Blick ins Grüne.

## **1.7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### 1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Da im Plangebiet wegen des bestehenden Bedarfs und entsprechend der umgebenden Bebauung (und Nutzungen) vorwiegend gewohnt werden soll, erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Neben der Hauptnutzung Wohnen sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 Bau NVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht zulässig. Die unter Nr. 2 aufgeführten, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, können ausnahmsweise zugelassen werden. Die nicht zulässigen Nutzungen sind durch ihre oftmals flächenintensiven und störenden Beeinträchtigungen mit der bestehenden Struktur im Umfeld des Planungsgebietes nicht zu vereinbaren. Anlagen für Verwaltungen werden auch deshalb ausgeschlossen, da solche im Innenstadtbereich ausreichend zur Verfügung stehen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Beschränkungen hinsichtlich der Ausnahmen gewahrt.

### 1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und werden u.a. unter Berücksichtigung der

Umgebungsbebauung und dem Interesse an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums getroffen.

Die mögliche Gebäudekubatur und das Maß der baulichen Nutzung werden bestimmt durch folgende Parameter:

- a) Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)
- b) maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- c) Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- d) maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) in Meter über Normalnull (NN)

Die festgesetzte Grundflächenzahl und die festgesetzten Geschossflächenzahlen befinden sich im Rahmen der im § 17 der BauNVO definierten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (hier: Tiefgaragen), kann bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies ermöglicht eine höhere Verdichtung im Sinne der städtebaulichen Konzeption. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die notwendigen privaten Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen angeordnet werden und die Bewohner und Anwohner vor Lärm geschützt werden. Zudem können so die Freiräume zwischen den Grundstücken begrünt werden.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (OK) definiert die Höhe der baulichen Anlagen und schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption.

### 1.7.3 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab und orientiert sich an der Bestandsbebauung der benachbarten Baugebiete. In den mit "H" gekennzeichneten Bauflächen sind nur Baugruppen zugelassen. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die Grundlage für die Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen zu schaffen.

### 1.7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Anordnung der Baugrenzen und der offenen Bauweise wird die, städtebaulich angestrebte Öffnung der gebauten Struktur nach außen zum freien Landschaftsraum hin umgesetzt und gleichzeitig genügend Freiraum für die städtebauliche Gestaltung gelassen. Entsprechend wird die Festsetzung von Baulinien zur räumlichen Straffung der Bebauung im Bereich der öffentlichen Platzfläche und entlang des inneren Ringschlusses zur Stärkung der städtebaulichen Konzeption gewählt. Gleichwohl werden ausreichend Freiräume zur Interpretation der städtebaulichen Struktur geboten.

Terrassen dürfen die Baugrenze bis zu 1,5m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 6m beträgt, Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nicht zulässig.

Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenze bis zu 1,0m überschreiten, wenn ihre Breite nicht mehr als 5,0m beträgt. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die gestalterische Interpretation des städtebaulichen Entwurfes zu gewährleisten.

### 1.7.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet müssen die notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Entlang der Zügelstraße sind lediglich Stellplätze für Besucher und im Bereich der öffentlichen Platzfläche Kurzzeitparkplätze für den Bring- und Holservice von

Kindergartenkindern vorgesehen. Durch eine rein unterirdische Parkierung im Wohngebiet können sowohl die zukünftigen als auch die umliegenden-Bewohner bestmöglich vor direktem zusätzlichem Lärm und direkten Abgasen geschützt werden. Außerdem sind die zur Verfügung stehenden Freiflächen für die begrünte freiräumliche Nutzung zu sichern.

Die Flächen für Tiefgaragen werden im Bebauungsplan bewusst nicht festgesetzt, da erfahrungsgemäß die genaue Größe und Lage der Tiefgaragen in der Regel erst im Zuge der Objektplanung bestimmt werden kann. Tiefgaragen sind im Plangebiet deshalb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Lediglich am Übergang zum freien Landschaftsraum entlang der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets ist eine Begrenzungslinie festgesetzt, über die unterirdische Bauteile nicht hinausgebaut werden dürfen. Hierdurch kann ein harmonischer Übergang zum freien Landschaftsraum sichergestellt werden. Die Festsetzung einer Begrenzung der Unterbauung durch Tiefgaragen in diesem Bereich sichert darüber hinaus den notwendigen Wurzelraum für die Begrünung der Wohnhöfe durch die geforderten Hofbäume.

#### 1.7.6 Flächen für Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Kinderspielplätze, Fahrradabstellanlagen, Garten- und Gerätehütten, Einfriedungen und im Bereich der geplanten Hausgruppen (H) auch Flächen für das Aufstellen von Abfallbehältern zulässig. Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzungen zu Nebenanlagen leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab.

#### 1.7.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Nach § 22 StrG muss ein Anbauabstand von 20 m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 1143 eingehalten werden. Die in der Planzeichnung festgelegte Fläche definiert diesen Bereich. In dem Bereich dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Anbauverbotszone gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Lärmschutzanlagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

#### 1.7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern der Allgemeinheit zukünftig die oberirdische Erreichbarkeit der Gebäude/Grundstücke und den Versorgungsträgern den Betrieb und die Wartung der im Baugebiet notwendigen Infrastrukturanlagen. Eine zivilrechtliche Umsetzung wird gesondert erfolgen.

#### 1.7.9 Öffentliche Verkehrsflächen / Erschließung

##### Östliches Plangebiet

Das Plangebiet wird über die bestehende Zügelstraße erschlossen. Zur Sicherstellung einer funktionsfähigen verkehrlichen Erschließung des neuen Wohngebietes soll die Zügelstraße, einschließlich des Wendehammers und unter Beibehaltung des südlichen Gehwegs, neu ausgebaut werden.

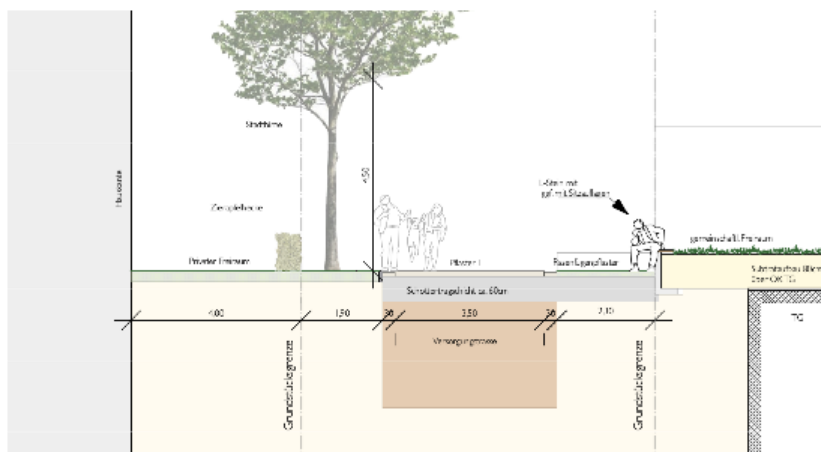
Auf der nördlichen Straßenseite ist - analog zur Bestandssituation - eine Längsparkierung, jedoch zukünftig alternierend mit Bäumen und Straßenbegleitgrün, vorgesehen.

Die neu ausgebaute Straße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

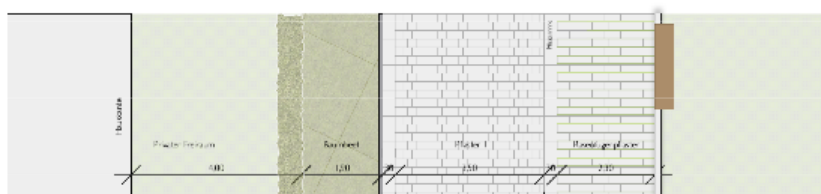
## Westliches Plangebiet

Die neu geplante Ringerschließung im westlichen Plangebiet soll an die Zügelstraße bzw. den bestehenden Wendehammer angeschlossen werden und wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf dieser Verkehrsfläche steht die Aufenthaltsfunktion im Vordergrund. Mit Ausnahme von Gelb- und Blaulichtfahrzeugen soll der Bereich künftig nicht befahren werden und ausschließlich Fußgängern und Radfahrern zur Verfügung stehen. Eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung dieses Bereichs wird separat bzw. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

Die Ausbildung der Fahr- und Gehwege erfolgt als Pflasterbelag mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7. Die Parkierungsflächen sind als Rasenfugenpflaster mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 auszuführen. Ebenso sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten einzurichten und diese mit Rasenfugenpflaster mit einem Abflussbeiwert von max. 0,5 auszubilden (siehe hierzu Detailskizze 2). Die Rasenfugenpflaster sind mit einer Gras-Kraut-Sedum Ansaat zu begrünen. Die Festsetzungen zur Ausbildung der Beläge ist notwendig, um den Versiegelungsgrad der befestigten Flächen zu minimieren, das Regenwasser zu speichern, zu verdunsten und die Versickerung des Oberflächenwassers zu begünstigen. Als Maß für den Versiegelungsgrad wird hierfür der Abflussbeiwert eingesetzt. Dieser gibt das Verhältnis von oberflächlich abfließendem Regenwasser zur Gesamtabflussmenge für verschiedene Oberflächenarten bzw. das Maß der effektiv undurchlässigen Fläche an. Die öffentliche Verkehrsfläche wird zu den Baugebietsteilflächen mit Vorgaben zur Überfahrbarkeit beschränkt (siehe Planeintrag). Diese definieren sich in Ein- und Ausfahrbereiche für Tiefgarage und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Die Vorgaben leiten sich aus der städtebaulichen Konzeption ab (hinsichtlich der Organisation des Park- und Straßenraumes).

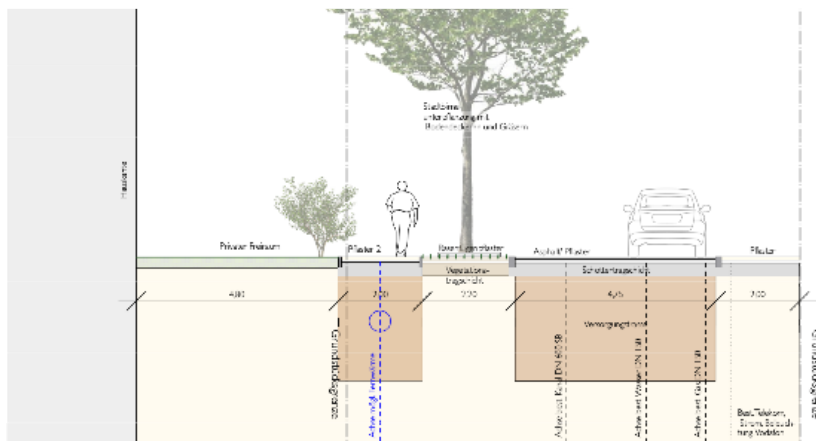


Straßenquerschnitt nord

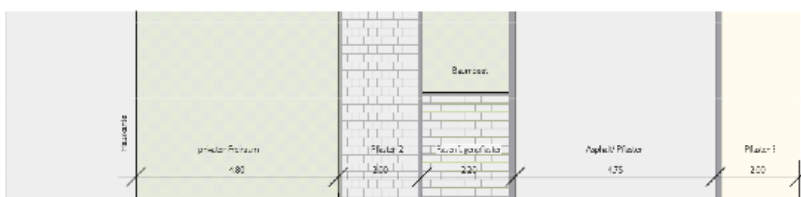


Detailskizze 1





Straßenquerschnitt Zügelstraße



Detailskizze 2

### 1.7.10 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll im zentralen Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grüner Quartiersplatz" hergestellt werden. Die Flächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Die Flächen dienen als Aufenthaltsfläche zur vielfältigen Nutzung durch die Bewohnerschaft.

Weitere Festsetzungen betreffen das Straßenbegleitgrün zum Schutz der Alleebäume entlang der westlichen Gebietsgrenze, sowie der Bäume entlang der Nordseite der Zügelstraße.

Die Fläche besonderer Zweckbestimmung "Grasweg" dient als Fläche für den Unterhalt der darunter geplanten Regenwasser- und Abwasserkanäle.

Die Festsetzungen zu öffentlichen Grünflächen dienen der Versorgung des Planungsgebiets mit durchgrünter Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerschaft. Dadurch kann ein Beitrag zur Minimierung des Versiegelungsgrades und der Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser im öffentlichen Raum geleistet werden und der städtebauliche Leitgedanke zur Anlage eines langfristig attraktiven durchgrünter Wohnquartiers gestärkt werden.

### 1.7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

→ siehe hierzu die „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“ vom April 2021 (werkgruppe gruen, Stuttgart) und die Aktennotiz zur Umweltbaubegleitung (UBB) vom 27.06.2023 (werkgruppe gruen, Stuttgart).

Durch die Übersichtsbegehung Artenschutz i.V.m. der Habitatpotenzialanalyse ist für das Bebauungsplangebiet ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sowie gebüsch- und baumbrütender Vogelarten nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen tragen dazu bei, dass eine erhebliche Beeinträchtigung für nach BNatSchG geschützte Arten im Sinne des § 44 BNatSchG vermieden werden kann.

#### Außenbeleuchtung

Regelungen zur Außenbeleuchtung werden getroffen, um nachtaktive Insektenarten etc. zu schützen und einer ungewünschten Lichtverschmutzung entgegenzuwirken.

#### Dachbegrünung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Art und zum Aufbau der Dachbegrünung, welche unabhängig von der Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen besteht. Die Dachbegrünung sichert den Rückhalt von Niederschlagswasser und wirkt einer Überlastung der Regenwasserkanalisation bei Starkregenereignissen entgegen. Eine Dachbegrünung wirkt sich des Weiteren positiv auf das Stadtklima aus und bietet wertvollen Lebensraum für diverse Arten (wie z.B. Insekten etc.).

#### Rückhaltung/ Entwässerung und Niederschlagswasser

Zum optimalen Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wurde vom Ingenieurbüro I-Motion, Ilsfeld, ein Gesamtkonzept entwickelt. Über verschiedene Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Flächen und auch auf den privaten Grundstücken soll sichergestellt werden, dass im Normalfall anfallendes Oberflächenwasser im Gebiet selbst verbleibt und verdunstet. Dachflächenwasser, sofern es nicht vollständig auf den Dächern zurückgehalten werden kann, ist über eine Rückhaltezisterne (bestehend aus Rückhalte- und Speichervolumen) zwischenzuspeichern und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Alternativ kann das überschüssige Regenwasser auch in Teichanlagen oder einem Mulden-Rigolen-System zurückgehalten werden. Ziel der Festsetzung sind die Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers.

#### Anforderungen an Oberflächen/ Versickerung

Vorgaben an die Anforderungen von Belägen und Oberflächen dienen ebenfalls dem Rückhalt von Regenwasser und damit der Sicherung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen eine Teilversickerung des anfallenden Regenwassers, sowie die Abgabe des zwischengespeicherten Wassers an die Umgebung (Verdunstung), dies wirkt sich unter anderem positiv auf das Stadtklima aus.

#### Niederschlagsentwässerung von öffentlichen Flächen

Es werden Festsetzungen zur Ausführung der Oberflächen auf öffentlichen Flächen getroffen. Dieses dient der Rückhaltung und Verdunstung des Regenwassers.

#### Schotterflächen

Schotterflächen mit Ausnahme von Traufstreifen sind nicht zulässig, da diese keine wertvollen Lebensräume für eine ökologische Vielfalt bieten.

### Nisthilfen

Das Planungsgebiet befindet sich am Stadtrand von Kornwestheim und definiert den Übergang von Stadt zum Landschaftsraum. Ihm kommt eine besondere Verantwortung im Umgang mit den heimischen Arten in der Umgebung zu. Mauersegler und Fledermäuse gelten darunter als besonders schützenswerte Arten und der Standort bietet sich an, um den räumlichen Zusammenhang für Fortpflanzungsstätten auf das Gebiet zu erweitern und zu halten.

Festsetzungen zu Anbringung, Höhe und Ausrichtung der Nisthilfen werden zur Sicherung der Erreichbarkeit der Nisthilfen für Vögel getroffen.

### 1.7.12 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien

#### Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Für die Zielsetzung einer zukunftsfähigen, möglichst klimaneutralen Strom- und Wärmeversorgung wurde von EGS-plan, Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbh, Stuttgart ein gebietsübergreifendes Energiekonzept ausgearbeitet. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gewährleisten die Umsetzung der angestrebten Ziele. Dafür ist ein Mindestumfang von 50% Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen notwendig. Dies dient einer weitgehenden Versorgung der Gebäude mit selbsterzeugtem Strom.

#### Photovoltaikanlagen an Fassaden

Photovoltaikmodule an der Fassade sind zulässig und können im Rahmen der Nachweisführung im Flächenverhältnis von 2:1 angerechnet werden. Diese Vorgaben dienen der Umsetzung der angesetzten Ziele, sowie der gestalterischen Interpretation des städtebaulichen Entwurfes.

#### Optimierungsgebot

Dachflächen sollen unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungen grundsätzlich so geplant und gestaltet werden, dass diese sich für eine Solarnutzung so weit wie möglich eignen.

### 1.7.13 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schall-immissionsschutz (ISIS), Riedlingen, vom Juni 2023 sind zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Randbebauung L 1143 (Ludwigsburger Straße) vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die maßgeblichen Außenlärmpegel beziehungsweise die Lärmpegelbereiche des Isophonensplan 2320-03.

Dem bebaubaren Bereich ist maximal ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 69 dB(A) zuzuordnen, dieser Außenlärmpegel liegt im Lärmpegelbereich IV.

An der Randbebauung der Ludwigsburger Straße ist in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Diese Maßnahmen sollen die Anwohner vor gesundheitsschädlicher Lärmbelastung durch die Ludwigsburger Straße zu schützen.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume sowie von Büro- und ähnlichen Arbeitsräumen vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr und den Gewerbelärm sind die technischen Baubestimmungen (VwVTB) nach der DIN 4109-1 sowie die DIN 4109-2 zu beachten (vgl. A5 der VwVTB).

#### 1.7.14 Pflanzgebote

##### Pfg 1- Pfg 4

Es werden Vorgaben zu Pflanzungen von Einzelbäumen getroffen, diese definieren sich in:

Pfg 1: Pflanzungen von Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), pro Wohnhof ist mind. ein großkroniger Hofbaum zu pflanzen. Diese Pflanzungen verfolgen das Ziel, in jedem Hof eine gemeinschaftliche Identität zu schaffen sowie den Übergang in den Landschaftsraum auszugestalten und das Erscheinungsbild der Wohnhöfe zu sichern.

Pfg 2: Pflanzungen von Einzelbäumen auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "grüner Quartiersplatz", verfolgen das Ziel qualitative Aufenthaltsbereiche im Bereich der Quartiersmitte zu schaffen.

Pfg 3: Pflanzungen von Straßenbäumen leiten sich aus der städtebaulichen Gesamtkonzeption ab und wirken sich positiv auf die Parkraumorganisation und Straßenraumgestaltung aus.

##### Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Es werden weitere Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen getroffen. Diese dienen der Strukturanreicherung und Charakterisierung der Bebauung und der Wohnhöfe. Eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet kann dabei erzielt werden. Für die Fauna dienen die Bepflanzungen als Lebensraum. Die Vorgaben, die zu Pflanzgruben und Pflanzqualität gemacht werden, dienen einer gesunden und nachhaltigen Entwicklung der Gehölze. Die festgesetzte Menge an Gehölzpflanzungen wirkt sich zudem positiv auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz aus.

Die Festsetzung zur Eingrünung der Grundstücke entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebiets begründet sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans und dient der Entwicklung eines landschaftsgerechten Übergangs von Wohngebiet und Landschaftsraum.

##### Begrünung von Flächen von unterbauten Grundstücksteilen

Die Festsetzungen zur Ausbildung der unterbauten Grundstücksflächen dienen der Schaffung von Grün- und Aufenthaltsflächen für die Bewohnerschaft. Das Gemeinschaftsgefühl der Bewohnerschaft kann durch die Flächen gestärkt werden. Spielen und Treffen und die Bildung von Quartiersgemeinschaften stärkt die städtebauliche Konzeption. Des Weiteren wird ein positiver Beitrag zur Kleinklimaverbesserung, der Bodenfunktionen und Rückhaltung bzw. Vermeidung von Abfluss von Oberflächenwasser geleistet.

### Fassadenbegrünung

Die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung tragen zur Gliederung von Gebäudefassaden und der besseren Einbindung von Nebenanlagen in die Gesamtkonzeption bei. Sie dienen der Verbesserung des Kleinklimas und die faunistischen Lebensräume können gestärkt werden.

### Dachbegrünung

Weitere Festsetzungen betreffen die Ausbildung der Dachbegrünung. Hiernach sind mind. 60 % der Dachflächen zu begrünen. Es sind extensive Begrünungsflächen mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mind. 20 cm und einer Wasserkapazitätsaufnahme von 25 l/m<sup>2</sup> anzulegen. Die aus Gräsern und Kräutern bestehende Dachbegrünung trägt zur Zurückhaltung und verzögerten Ableitung von Oberflächenwasser und zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei.

## **1.8. Eingriffs - /Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffsminderung werden extensive Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen sowie Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Zusätzlich dient die Schaffung eines Quartiersplatzes als grüner öffentlicher Freiraum der Eingriffsminderung. Die städtebauliche Konzeption legt besonderes Augenmerk auf die Durchgrünung des Gebietes und erzielt damit ebenfalls positive Effekte auf die Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung.

Des Weiteren wirken sich die Festsetzungen von maximalen Abflussbeiwerten von befestigten Flächen zur Versickerung des Oberflächenwassers positiv auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz aus.

Gemäß Detailbilanz mit Wertpunkten (siehe hierzu Umweltbericht Nr. 2.1, 2.3 und 2.4) ergibt sich ein Defizit von 68.741,44 Ökopunkten im Bereich Schutzgut Boden und ein Überschuss von 32.708 Ökopunkten im Bereich Schutzgut Biotope. Die Umweltauswirkung im Zuge der Baumaßnahme bezieht sich im Wesentlichen auf die Flächeninanspruchnahme, Bebauung und Bodenversiegelung. Das durch die Bebauung entstehende Defizit im Bereich Schutzgut Boden, wird mit dem Ökokonto der Stadt Kornwestheim verrechnet. Für die Kompensationsmaßnahme wird ein Teilbereich des Grundstücks mit der Flst. -Nrn. 1211/1 "Alte Gärtnerei 1" außerhalb des Geltungsbereichs herangezogen welches durch den Abriss und anschließenden Revitalisierungsmaßnahmen des Gärtnereigeländes einen positiven Eintrag im Ökokonto der Stadt verzeichnet.

Die Bewertung und Bilanz der Biotoptypen/ des Bodens sowie der Grünordnungsplan werden im Umweltbericht dargestellt.

## **1.9. Satzung über örtliche Bauvorschriften**

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

Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich hierbei u.a. auch an der städtebaulichen Konzeption.

Im gesamten Plangebiet sind nur Gebäude mit begrünten Flachdächern zulässig. Diese tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bzw. zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen, zur Drosselung des Niederschlagsabflusses, zur Steigerung der Verdunstung und zur Durchgrünung des Baugebietes bei. Darüber hinaus werden zur Wahrung des Ortsbildes Gestaltungsvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen. Die getroffenen Vorschriften zu Einfriedungen beachten insbesondere die Aspekte der positiven Einbindung der Anlagen in das Ortsbild am Übergang zum freien Landschaftsraum.

#### **1.10 Bodenordnung**

Die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befinden sich bis auf ein Privatgrundstück im Eigentum der Stadt Kornwestheim. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

#### **1.11 Kosten**

Für die Realisierung des Bauvorhabens fallen Erschließungskosten an. Des Weiteren fallen Nebenkosten für Planungsleistungen an.

Für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes:

becker + haindl, freie Architekten und Stadtplaner PartGmbH

in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Planen und Bauen - Abteilung Stadtplanung

Kornwestheim, 04.11.2024