STADT KORNWESTHEIM

STADTPLANUNGSAMT

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und Steinbeisstraße - Änderung“

Stand: 23.01.2002

Planbereich 10 -433

Begründung



Kartenausschnitt

Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord zwischen Solitudeallee, Robert- Mayer-Straße und Steinbeisstraße-Änderung“

Planungsanlass - öffentliches Interesse

Der Gemeinderat der Stadt Kornwestheim hat am 22.05.2001 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord zwischen Solitudeallee, Robert-Mayer-Straße und Steinbeisstraße gefasst.

Aufgrund betrieblicher Veränderungen steht in dem bereits bestehenden, durch Betriebe des v.a. produzierenden Gewerbes geprägten Gewerbegebietes eine Umstrukturierung mit der Ansiedlung neuer Nutzungen an. Zur Sicherung der zukünftigen städtebaulichen Ordnung, geordneten Entwicklung und der Sicherung der Erschließung des Gebietes ist es erforderlich, den vorhandenen Bebauungsplan zu überarbeiten.

Ziel der Überarbeitung ist die Anpassung des vorhandenen Bebauungsplanes an die von der Stadt Kornwestheim entwickelte Gewerbegebietskonzeption. Die Konzeption legt für die einzelnen Gebiete Planungsziele fest, die Lage, Erschließung und vorhandene Struktur berücksichtigen.
Durch gezielte Flächenausweisung und Zuordnung der Betriebsarten sollen problematische Gewerbegebietsnutzungen an sinnvoller Stelle angeordnet, und dort, wo diese Nutzungen nicht zu integrieren sind, ausgeschlossen werden. Mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes soll somit die Ansiedlung von Betriebsarten bzw. eine entsprechende Umnutzung bestehender Anlagen die den Entwicklungszielen für dieses Gewerbegebiet entgegenstehen, verhindert werden.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,6 ha. Nördlich und südlich des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbefelder in direkter Nachbarschaft. im Westen des Plangebietes verläuft die Solitudeallee. Im Osten wird das Gewerbegebiet von einer Fläche für Bahnanlagen begrenzt.

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Kornwestheim als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist eine gewerbliche Baufläche, die vor allem auch für großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Verfügung stehen soll.

Nutzung

Das Gebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet " (GEe) im Sinne von §8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.5 BauNVO ausgewiesen.
Entsprechend den Zielen der Gewerbegebietskonzeption der Stadt Kornwestheim, welche sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete Planungsziele festlegt, werden im Textteil folgende Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1):

- Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment
- Speditions- und Speditionslagerbetriebe
- Freilagerflächen über 200 qm
- Abwrackbetriebe und Autolagerplätze
- Schrottlagerbetriebe und schrottverarbeitende Betriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Ausschlusskatalog beinhaltet Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment, um keine Konkurrenzsituation zur Innenstadt entstehen zu lassen.

Speditions- und Speditionslagerbetriebe, Freilagerflächen mit mehr als 200 qm, Abwrackbetriebe und Autolagerplätze sowie Schrottlager- und schrottverarbeitende Betriebe werden aufgrund des hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes handelt es sich um Nutzungen, die aufgrund ihrer Eigenart nicht der Zielsetzung der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe entsprechen.

Gemäß §8 Abs.3 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden.

Verkehrliche Erschließung

Über die Westrandstraße kann der Schwerlastverkehr nach Süden abgeleitet werden. Über die B27a ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B27, A81) gegeben.

Ruhender Verkehr

Bei der Konzeption der öffentlichen Stellplätze wird davon ausgegangen, dass, um ein Abstellen von Ladebrücken oder LKWs auf öffentlichen Stellplätzen zu verhindern, im öffentlichen Straßenraum nur PKW- Stellplätze ausgewiesen werden. Die damit sonst verbundenen Beschädigungen sowie das sich so ergebende Erscheinungsbild sprechen für eine solche Maßnahme. Die Anlieger haben deshalb eine nutzungsabhängige Anzahl von

LKW- Stellplätzen auf ihren Grundstücken nachzuweisen. Um eine ausreichende Anzahl an PKW- Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum zu sichern, wird pro Anlieger nur maximal eine Zufahrt zugelassen.

ÖPNV

Das Gewerbegebiet ist über eine Buslinie, die zwischen Ludwigsburg und Kornwestheim verkehrt an den ÖPNV angeschlossen. Mit dieser Buslinie werden die S-Bahn Haltestellen Ludwigsburg sowie Kornwestheim direkt angefahren.

Ver- und Entsorgung

Alle zur Versorgung notwendigen Anlagen im Gebiet sind vorhanden. Versorgungsträger im Bereich Wasser und Abwasser sind die Stadtwerke Kornwestheim. Grundsätzlich soll das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken mit Hilfe von Versickerungs- und Speicherungsschichten über den Zeitraum der Niederschlagsspitze verzögert werden.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als „eingeschränktes Gewerbegebiet " (GEe) im Sinne von §8 BauNVO i.V. mit §1 Abs.5 BauNVO ausgewiesen.
Auf der Grundlage einer von der Stadt Kornwestheim entwickelten Gewerbegebietskonzeption, welche sowohl für bestehende als auch für geplante Gewerbegebiete Planungsziele festlegt, werden im Textteil einzelne Nutzungen künftig ausgeschlossen (s. Punkt 1.1.1).
Entsprechend der GMA Markt- und Standortuntersuchung für die Stadt Kornwestheim von 1993 werden die zentrenrelevanten Sortimente im Textteil aufgelistet (s. Punkt 5.17).

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl liegen im Rahmen des nach Baunutzungs-verordnung zulässigen Maßes.
Die Höhenentwicklung der Gebäude ist durch ein maximal zulässiges Maß über Erd-geschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Tiefgaragen sind nicht ausgeschlossen. Jedoch ist pro Grundstück nur maximal eine Zu- und Ausfahrt möglich. Unterirdische Garagen müssen eine ausreichende Erdüberdeckung erhalten, um auf ihrer Oberfläche auch kleinere Bäume anpflanzen zu können.

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

Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind Flächen für das Parken von PKW mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, offenfugigem Pflaster o.ä. zu befestigen. Die nötigen Zufahrten sowie die LKW - Stellplätze sind zu versiegeln.
Die wasserdurchlässigen Beläge, deren Speicherungsschichten und die Dachbegrünung führen dazu, dass das Ableiten von Oberflächenwasser in die Kanalisation spitzenfrei erfolgen kann. Dach- und Fassadenbegrünung verbessern zudem das lokale Klima.

Bei der Konzeption von Werbeanlagen muß darauf geachtet werden, dass nur Anlagen verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Somit sind nur UV- arme bzw. UV- freie Leuchtmittel in Betrieb zu nehmen, da dieses Lichtspektrum keine Insekten anlockt.

Pflanzgebote/Pflanzbindungen

Aus ökologischen, gestalterischen und klimatischen Gründen sind Pflanzgebote festgesetzt. Eine Vorschlagliste für Neupflanzungen ist im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gestalterische Festsetzungen

Als Dachform werden Flach-, Pult- und Sheddächer mit einer Dachneigung von maximal 15° festgesetzt. Grundsätzlich ist für alle Dachformen aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung vorgesehen.
Solaranlagen sind ebenfalls generell zulässig und erwünscht. Sie sind in die äußere Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

Altlasten

Aufgrund der industriellen Vornutzung ist bei den Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit dem Fund von Altlasten zu rechnen. Vor Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind deshalb in Abstimmung mit der Stadt Kornwestheim und dem Landratsamt Ludwigsburg - Amt für Wasser- und Bodenschutz - Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen.

Umweltbelange

Eine Ausgleichsmaßnahme wird für dieses Gebiet nicht notwendig, da es sich um ein bereits bestehendes Gewerbegebiet handelt. Durch die geplante Bebauungsplanänderung ergeben sich somit keine Eingriffe im Sinne des § 8 a-c BNatSchG bzw. §1a BauGB.
Zur Verbesserung des lokalen Klimas sind folgende Maßnahmen mit Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Ausgleichsfunktion zu nennen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Anlage von Parkplätzen und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für flächenhafte Anpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen (Randeingrünung mit standorttypischen, heimischen Gehölzen)
- Festsetzung der Begrünung der Dachflächen
- Festsetzung von Fassadenbegrünungen.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Kornwestheim, den 23.1.2002

.....
Bürgermeisterin