

**Begründung**

**zum Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“ (neu) im Stadtteil Korntal**

## **Begründung zum Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“ im Stadtteil Korntal**

### **Inhalt:**

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt
  - 2.1 Regionalplan
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 3.2 Festsetzungen nach anderen Vorschriften
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
  - 4.1 Topographie, Geologie/Böden
  - 4.2 Klima und Lufthygiene
  - 4.3 Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr
  - 4.4 Lärmimmissionen aus Gewerbe
  - 4.5 Vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung
  - 4.6 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung
  - 4.7 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
  - 4.8 Bauplanungsrechtliche Situation
5. Planungsinhalte und deren Abwägung
  - 5.1 Planungsstatistik

- 5.2 Städtebauliche Konzeption
  - 5.3 Art der baulichen Nutzung
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.5 Bauweise
  - 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
  - 5.7 Dachform und Dachneigung
  - 5.8 Äußere Gestaltung der Gebäude
  - 5.9 Einfriedigungen
  - 5.10 Pflanzbindung
  - 5.11 Nebenanlagen
  - 5.12 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung: Verbrennungsverbot
  - 5.13 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen
  - 5.14 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Erschließungskosten

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet gelten derzeit der Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“, rechtskräftig 26.11.1994 und der „Lageplan über die Baulinienänderung an der Weilimdorfer- und Bahnhofstraße“, genehmigt 25.10.1933.

Ziel und Zweck der Änderung beider Planwerke ist es, mehr Rechtssicherheit und -gleichheit zu erlangen und gleichzeitig die Anforderungen an heutiges Bauen und Wohnen zu berücksichtigen. Durch Setzung neuen Rechts werden das Wohnen störende Nutzungen (wie z.B. die Einrichtung einer Spielhalle) ausgeschlossen, gleichzeitig soll die zentrale Einzelhandelslage an der Weilimdorfer Straße gesichert und gestärkt werden. Durch die Festsetzung hinterer Baugrenzen im „Besonderen Wohngebiet“ an der Weilimdorfer Straße wird eine Überbauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgeschlossen und werden gleichzeitig Voraussetzungen für eine gewisse bauliche Verdichtung geschaffen.

Die Planänderungen haben gleichzeitig den Zweck, der Gefahr eines fortschreitenden Verlustes an Grünsubstanz zu begegnen (u.a. aus stadtklimatologischen Gründen) und den heutigen Wohngebietscharakter zwischen Weilimdorfer Straße und Bahnlinie zu sichern und zu entwickeln. Darüberhinaus ist die Konfliktbewältigung mit Lärmimmissionen (Bahn- und Straßenverkehr) wesentlicher Planungsinhalt. Bei Gebäudesanierungen und Erweiterungen sowie bei Neubebauungen sind die Lärmpegelbereiche III und IV (s. Schalltechnisches Gutachten i.d. Anlage) sowie die Grundsätze der maximalen Energieeinsparung und der passiven Solarenergienutzung zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist zum heutigen Zeitpunkt vorwiegend mit 2 bis 4-geschossigen Einzelhäusern unter Satteldach bzw. Flachdach bebaut. Weil sich das ungegliederte Flachdach im gegebenen städtebaulichen Kontext aus heutiger Sicht als „architektonisch verbesserungsbedürftig“ darstellt, ist ein weiteres Planungsziel, planungsrechtliche Grundlagen für Dachaufbauten im westlichen Planungsbereich zu schaffen. – Die sonstigen charakterprägenden städtebaulichen Elemente sollen beibehalten und diese auch in deren Maßstäblichkeit bei Neubebauungen bzw. hinteren Anbauten an Vordergebäude oder Anbau von Veranden/Windergärten berücksichtigt werden.

## 2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt

### 2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) in der Fassung vom 22.7.1998 ist Korntal-Münchingen weiterhin als Kleinzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart – Leonberg – Weil der Stadt (Calw) ausgewiesen.

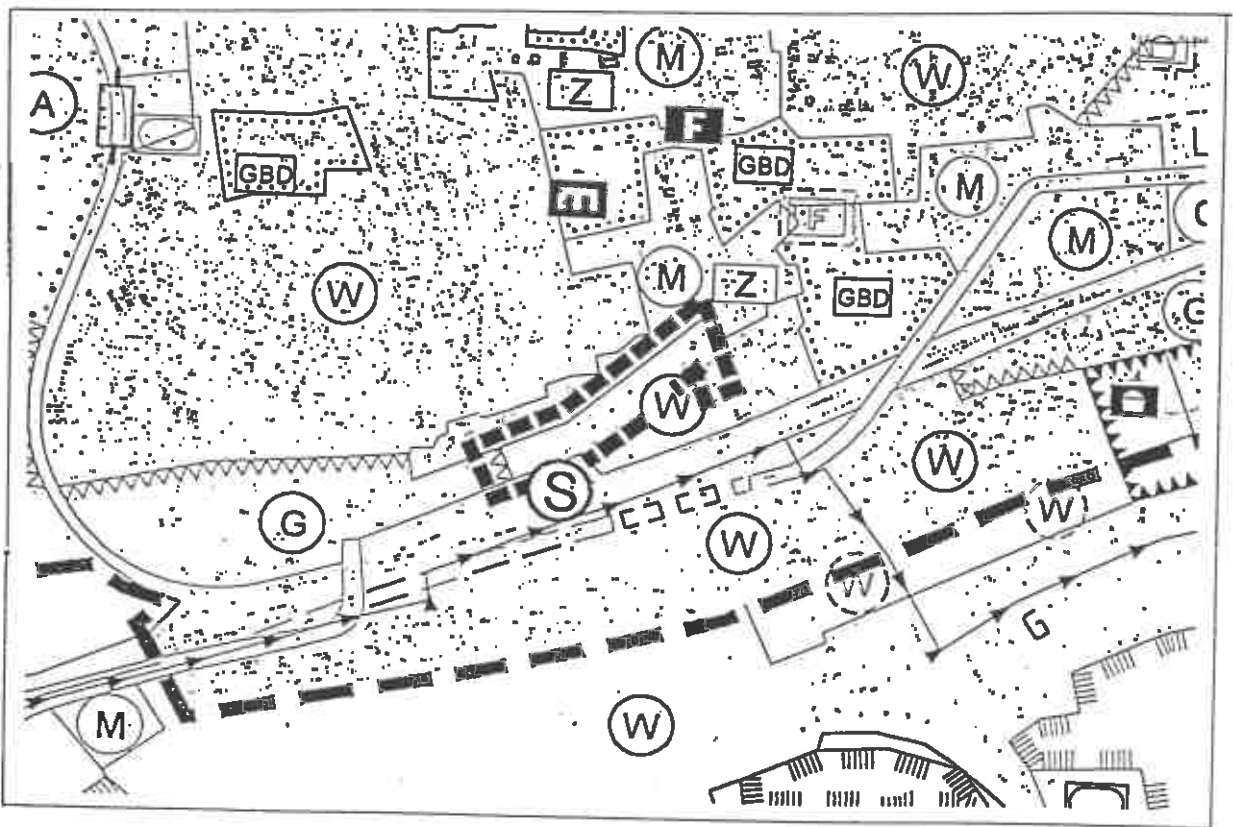
Korntal-Münchingen ist Teil des Verdichtungsraumes um Stuttgart. Der Forderung, daß in den Verdichtungsräumen nur in sehr dringenden Fällen Flächen für die Besiedlung und für Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen, wird mit der Ortsbauplanänderung entsprochen. Es ist beabsichtigt, ökologische Gesichtspunkte bei der Planung des Neubaugebiets zu berücksichtigen. (Stadtklima und Lufthygiene, Natur und Landschaft).

Nach Pkt. 1.4.2.5 des Regionalplanes ist vor geplanten Siedlungserweiterungen im Verdichtungsraum zunächst die Möglichkeit der Verbesserung des Siedlungsbestandes zu prüfen.

Die Änderung des Ortsbauplans Korntal zwischen Weilimdorfer Straße und Bahnlinie soll einen Kompromiß finden zwischen dem heute noch vorhandenen Gartencharakter des Gebietes und einer möglichen weiteren Bebauung. Sie geht von der Vorstellung aus, daß eine komplette Überbauung der Grünbereiche, wie sie das geltende Planungsrecht zuläßt, aus ökologischen, insbesondere stadtklimatischen Gründen, unerwünscht ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Stadt Korntal-Münchingen  
Stadtteil Korntal, Bereich „Nördlich Bahnhof“  
genehmigt 2.6.1998



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Maßstab 1:10.000

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Bereich zwischen Weilimdorfer , Joh.-Daur-Straße und Bahnlinie „Wohnbaufläche“ vor.

Die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ im Baustreifen an der Weilimdorfer Straße ist insoweit aus dem FNP entwickelt, als es sich um eine Konkretisierung der gewünschten Stadtentwicklung in Richtung einer Sicherung und Stärkung der Einzelhandelslage diesem Stadtbereich handelt.

Die Festsetzung „Mischgebiet“ bildet die notwendige Pufferzone gegen das westlich angrenzende Gewerbegebiet.

## 2.3 Umweltschützende Belange in der Abwägung (§ 1a BauGB)

In § 1a der Novelle des Baugesetzbuchs (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997) hat der Bundesgesetzgeber in Verbindung mit § 8 a BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung neu verankert und zugleich umweltschützenden Belangen in der Abwägung besonderes Gewicht beigemessen:

Gemäß § 1 Abs.5 Satz 1 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Damit hat das Nachhaltigkeitsprinzip („Sustainable Development“) Eingang in das Bauplanungsrecht gefunden. Eine nachhaltige Entwicklung umfaßt den gerechten Ausgleich der sozialen, ökonomischen und ökologischen Belange. Die umweltschützenden Belange gem. § 1a BauGB dürfen gegenüber kollidierenden Belangen nicht weiter als erforderlich zurückgestellt werden.

Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Nördlich Bahnhof“ (neu) berücksichtigt sowohl die Zielvorstellungen zur Vermeidung und zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs als auch zur Landschaftsplanung (Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010, beschlossen vom Gemeinderat am 3.7.1997).

### (a) Vermeidung und Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG)

Die Ortsbauplanänderung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Vermeidung von wesentlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, indem

- durch Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen „Bauverbotszonen“ dort geschaffen werden, wo nach derzeit geltendem Recht (s.S.4 Baulinienänderung 1933) noch „Bauland“ war. Es werden zusammenhängende Biotope im Verbund gesichert; der vorhandene relativ hohe Biotopwert wird verlässlich gesichert.
- Anders als nach derzeit geltendem Planungsrecht wird mittels grünordnerischer Festsetzungen („Pflanzbindungen“) der vorhandene Baum- und Strauchbestand gesichert. Zur Förderung des Erhalts des Gebietscharakters wird eine sukzessive Nachpflanzung als Ersatz für abgängige Obstbäume empfohlen, um eine günstigere Altersdurchmischung als derzeit vorhanden zu erzielen.
- Weitere grünordnerische Festsetzungen beziehen sich auf geringe Versiegelungsraten von Pkw-Stellplätzen und Einfahrten, Pflanzgebote auf mit Tiefgaragen unterbauten Bereichen, Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verpflichtung, als Bestandteil der Bauanträge Bepflanzpläne mit vorzulegen, etc.

Indem durch Ortsbauplanänderung Eingriffe in Natur und Landschaft im wesentlichen vermieden werden, erübrigt sich die Frage nach deren Ausgleich oder Ersatz.

Zweifelloos führt das neue Recht zu einer gewissen baulichen Nachverdichtung. Diese Nachverdichtung ist größtenteils von der Konzeption des passiven Lärmschutzes bzw. der Erhöhung des Wohnwertes getragen und sieht Baufenstererweiterungen, z.B. für verglaste Anbauten, vor.

(b) Der geltende Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010 stellt in seinem Erläuterungsbericht die hohe Bedeutung von klimatologischen Ausgleichsflächen im Siedlungsbereich Korntals dar; die Erhöhung des Grünflächenanteils im Siedlungsbereich sollte auch zum Schutz von Pflanzen und Tieren angestrebt werden.

Die Ortsbauplanänderung bezweckt zwar keine Erhöhung des Grünflächenanteils im Planungsbereich; sie beugt aber mit planungsrechtlichen Mitteln der Gefahr vor, daß die heute noch vorhandenen Grün- und Freiflächen im Inneren der Baublöcke beliebig verkleinert werden und auf diese Weise langsam verloren gehen.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten :

- Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“, rechtskr. 26.11.1964,
- Lageplan über die Baulinienänderung an der Weilimdorfer- und Bahnhofstraße, gen. 25.10.1933.

An das Plangebiet grenzen folgende genehmigte Bebauungspläne an:

- im Norden: - Ortsbauplanänderung Korntal, „Bereich zwischen Weilimdorfer-, Charlotten-, Hans-Sachs- und Martin-Luther-Straße, rechtskr. 9.12.1999
- Lageplan über die Baulinienänderung an der Weilimdorfer- und Bahnhofstraße, gen. 25.10.1933 (tw.)
- im Osten: Baulinienplan „Apfelallee und Schleißierweg“, inkraft 20.8.1928
- im Süden: Bebauungsplanänderung „Nördlich Bahnhof“, inkraft 16.8.1979.

### 3.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Weitere Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften bestehen nicht. Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet noch in einem Planfeststellungsverfahren nach anderen Gesetzen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bestehenden und geplanten Schutzgebieten für Trinkwasserfassungen.

Im Gebiet befinden sich weder § 24a-Biotope noch Naturdenkmale.

Es sind keine „schädlichen Bodenveränderungen“ gem. Bundesbodenschutzgesetz, Altlasten verdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

## 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### 4.1 Topographie, Geologie/Böden

Das Plangebiet befindet sich in der südlichen Stadtmitte Korntals mit einem leichten Gefälle nach Süden hin. Das Gelände fällt zu einer Tiefenlinie – parallel zur Bahnlinie ab, die vom Gipskeuper und Gehängeschutt über Gipskeuper gebildet wird. Der geologischen Karte sind im Plangebiet oberflächennahe Erdfälle oder Grundgipsschichten nicht zu entnehmen. – Beim Gipskeuper (km1) handelt es sich um z.T. dolomitische Tonsteine mit Dolomitsteinbänken und Sulfatgestein (Gips, Anhydrit). Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen, da der verhältnismäßig hohe Sulfatgehalt und Härtegrad der Grundwässer darauf schließen läßt, daß noch mehr oder weniger Gips bzw. Anhydrit im Untergrund vorhanden ist.

Aus geotechnischer Sicht liegen gegen eine geringfügige bauliche Verdichtung keine grundsätzlichen Bedenken vor; jedoch werden qualifizierte objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hydrogeologische Belange, die über den gebotenen Schutz des Grundwassers hinausgehen, sind nicht berührt.

Der Geschäftsstelle Umweltschutz sind keine Altlasten verdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

### 4.2 Klima und Lufthygiene

Nach der Klima-Analyse des Nachbarschaftsverbands Stuttgart 1991 wird das Planungsgebiet stadtklimatisch als „Gartenstadt-Klimatop“, in seinem westlichen Bereich als „Stadtrand-Klimatop“ bezeichnet; westlich ans Planungsgebiet grenzt ein „Gewerbe-Klimatop“ mit „starker Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung des Wärmeinsel-Effekts, tw. hoher Schadstoffbelastung der Luft“ verzeichnet. Für das Wohnen stellt die Klima-Analyse „relativ hohe Hausbrand-Emissionen“ fest. Die Darstellung einer Luftbelastungswindrose zeigt, daß die Ursachen der in der Klimakarte verzeichneten „schadstoffbelasteten Luftleitbahn“



nicht „hausgemacht“ sind, sondern aus der Hauptwindrichtung Südwest nach Korntal gelangen.- Bei den Bemühungen zur Luftverbesserung steht dennoch die Reduktion von Hausbrandemissionen im Vordergrund (siehe Kap. 5.12 „Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung“). 50 % der Schwefeldioxid-Emissionen und mehr als ein Drittel der Kohlendioxid-Emissionen werden in Korntal-Münchingen durch das Heizen in die Luft geblasen.

Die Jahresmittelwerte im Immissionskataster (UMEG 1998) weisen für das Plangebiet mit die höchsten Durchschnittswerte in Korntal-Münchingen auf; die Immissionswerte zeigen aber keine Überschreitungen der Grenzwerte der TA-Luft.

Bezüglich der 23. BImSchV ist der Benzolwert (arithmetrischer Mittelwert) von 10 µg/cbm vermutlich ebenfalls überschritten. Die stichprobenhaften Flächenwerte lassen die Tendenz erkennen, daß der Stickstoffdioxid-Schwellenwert für den Gesundheitsschutz von 110 mg/cbm Luft der 23. BImSchV zeitweise erreicht werden kann.

#### 4.3 Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr

Mit der schalltechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Bender und Stahl, Ludwigsburg (Juni 2000), liegt ein Lärmgutachten für den Bebauungsplanbereich „Nördlich Bahnhof“ vor. Das Gutachten ist als Anlage in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen (zur Dimensionierung der besonderen baulichen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (passiver Schallschutz) werden im Gutachten die Lärmpegelbereiche entsprechend DIN 4109 ausgewiesen).

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden verursacht durch :

- den Verkehr auf den angrenzenden Straßen sowie der Gehentühlstraße und
- den Schienenverkehr auf der Bahnlinie Stuttgart-Leonberg sowie die am Bahnhof liegenden P+R-Stellplätze.

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau.

Als Ergebnis der Lärmimmissionsberechnung treten an der Randbebauung der Weilimdorfer und an der Bahnlinie Schallpegelwerte tags bis zu 65 dB(A) und nachts bis zu 60,2 dB(A) auf. Die Orientierungswerte für Wohngebiete nachts werden also bis zu 15 dB(A) überschritten.

Die zu schützenden Fassaden sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### 4.4 Lärmimmissionen aus Gewerbe

Bewohner der Gebäude um den Bahnhofsplatz beklagen den Gaststättenlärm.

#### 4.5 Vorhandener Baubestand und Grundstücksnutzung

Im Plangebiet befinden sich sowohl reine Wohngebäude als auch Wohn- und Geschäftshäuser. Es gibt 1 ausschließlich gewerblich genutztes Gebäude: das gegenwärtig als Gaststätte genutzte, 1-geschossige Rückgebäude Weilmendorfer Straße 13/2.

Die Bauweise ist überwiegend 2- und 4-geschossig; die Dachräume sind nur zum geringen Teil ausgebaut. Die vorhandenen Gebäudehöhen wurden erhoben, mit folgendem Ergebnis:

- Traufhöhe (gemessen zwischen Gehweghöhe und Unterkante Regenrinne):  
5,50 – 11,50 m,
- Firsthöhe (gemessen zwischen Gehweghöhe und Giebeluntersicht):  
10,00 bis 12,50m.

Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach (mit 32 bis 50 ° Neigung), gefolgt von Flachdach. Flachdachbauweise kennzeichnet die Bauweise westlich der Straße Bahnhofplatz; ansonsten ist Flachdachbauweise hauptsächlich bei Nebenanlagen und Garagen realisiert.

Die durchschnittlich realisierte GRZ (überbaute Grundstücksfläche i.S. BauNVO) beträgt etwa 0,3.

Die Gebäude sind teilweise in Form einer Randbebauung entlang den Straßen angeordnet, zum Teil sind die Wohnbereiche aber den zwischen den Wohnblocks befindlichen Gärten und Grünanlagen zugewandt.

#### 4.6 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung

Folgende Einrichtungen sind vorhanden:

Die Haupteerschließungsstraßen Weilmendorfer- und Joh.-Daur-Straße.

Ruhender Verkehr:

- Die Nähe zum S-Bahn-Anschluß bedingt, daß in den Straßen des Planungsgebietes auch Fahrzeuge von S-Bahnbenutzern abgestellt werden. Dieses wird oft als störend empfunden, da auf privater Grundstücksfläche nur unzureichend Stellplatzmöglichkeiten vorhanden sind.

#### 4.7 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch öffentlichen Nahverkehr optimal erschlossen (Haltestellenentfernung etwa 100 bis 150 Meter) durch –

- die S-Bahn der Linie 6, Stuttgart-Leonberg/Weil der Stadt
- die Regionalbahn R 61 Feuerbach/Weissach der WEG, sowie
- die Buslinien 501, 612 der WEG Feuerbach / Neuwirtshaus / Münchingen / Schwieberdingen / Hemmingen

#### 4.8 Bauplanungsrechtliche Situation

Obgleich Baulinienpläne und Ortsbausatzungen in der Rechtsprechung als übergeleitete qualifizierte Bebauungspläne i.S.v. § 30 Baugesetzbuch anzusehen sind, haben Abweichungen von diesem Planungsrecht im Laufe der Jahre zu Planungsunsicherheit geführt.

Die Änderung der 2 derzeit gültigen Planwerke

- Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“ (rechtskr. 26.11.1964) und
  - „Baulinienänderung an der Weilimdorfer- und Bahnhofstraße“ (gen. 25.10.1933)
- führt zur Umstellung auf neues Recht. Nach den Baunutzungsverordnungen 1962 und 1977 sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten als „sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Anlaß für die Bebauungsplanaufstellung „Nördlich Bahnhof“ (neu) ist u.a. ein Baugesuch zur Ummutzung eines vorhandenen Gebäudes (derzeitige Nutzung: Gaststätte) in eine Spielhalle. Dieses Gebäude liegt in einem hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägtem Gebiet. Da der Bahnhofsbereich starken Schülerverkehr aufweist, sind aus städtebaulichen Gründen Vergnügungsstätten der o.a. Art im Bereich nördlich Bahnhof Korntal unerwünscht. Die Umstellung auf neues Recht ist deshalb erforderlich, weil die BauNVO 1990 Vergnügungsstätten nur dann generell zuläßt, wenn das „Gebiet überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist“ (§6 Abs.2 Nr.8 BauNVO).

Darüberhinaus sollen die heute noch weitgehend intakten „grünen Lungen“ im Inneren der Baublöcke durch Festsetzung von Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich Bahnhof“ (neu) soll einen Kompromiß finden zwischen dem heute noch vorhandenen Gartencharakter des Gebietes und einer möglichen Nachverdichtung, die – hauptsächlich aus Gründen des Lärmschutzes der Wohnbereiche – Anbaumöglichkeiten, z.B. von verglasten Veranden/Wintergärten, ermöglicht.

Durch Zusammenfassung beider Bebauungspläne („Baulinienplan a.d. Weilimdorferstraße“ und „Bebauungsplan nördlich Bahnhof“) sollen inhaltlich benachbarte Bebauungspläne in einem Planwerk geändert werden.

## 5. Planungsinhalte und deren Abwägung

### 5.1 Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Bahnhof“ (neu) umfaßt insgesamt ca. 1,5 ha. Davon werden je ca. 0,6 ha mit der Gebietsart „Mischgebiet“ und „Besonderes Wohngebiet“ festgesetzt und 0,3 ha als „Allgemeines Wohngebiet“.

### 5.2 Städtebauliche Konzeption

Der Aufstellung des Bebauungsplan „Nördlich Bahnhof“ (neu) liegt folgende Zielsetzung zugrunde:

- Neues Planungsrecht wird das Wohnen störende Nutzungen (wie z.B. Einrichtung einer Spielhalle) ausschließen.
- Sicherung und Stärkung der zentralen Einzelhandelslage an der Weilimdorfer Straße zwischen Bahnhofplatz und Joh.-Daur-Straße, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung planungsrechtlich als Besonderes Wohngebiet („WB“ gem. § 4a BauGB) festgesetzt wird.
- Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes des vorhandenen Wohngebiets in seiner charakteristischen 2-4-geschossigen Einzelhaus-Bauweise sowie Berücksichtigung der vorhandenen Maßstäblichkeit bei Neubebauungen bzw. hinteren Anbauten.
- Mit der Schaffung planungsrechtlicher Möglichkeiten für eine gewisse Nachverdichtung (Dachaufbauten und Dachausbauten, Vergrößerung der Baufenster für den Anbau von Veranden/Windergärten) soll auf die optimale Anbindung des Planungsgebietes an Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs reagiert werden. Dadurch verursachte lokalklimatische Veränderungen sind als minimal einzustufen.

Die Bebauungsplanaufstellung geht von der Vorstellung aus, daß aus städtebaulichen und finanziellen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen unerwünscht sind. Die Lärmpegelbereiche III und IV sind bei Neubebauungen und umfassenden Gebäudesanierungen zu berücksichtigen.

- Weitgehende Sicherung der guten Durchgrünung der 3 Baublöcke aus ökologischen und stadtklimatologischen Gründen und um den derzeitigen Wohngebietscharakter zu erhalten. Dazu dienen im Wesentlichen die Festsetzung einer hinteren Baugrenze.
- Desgleichen orientieren sich die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen auf privater Grundstücksfläche am Ziel des schonenden Umgangs mit der Natur.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt („Wohnbaufläche“).

Die Art der Nutzung soll im wesentlichen so beibehalten werden, wie sie sich bis dato entwickelt hat. Allerdings ist aus planungsrechtlichen Überlegungen die Beibehaltung der Festsetzung „Mischgebiet“ im südwestlichen Bereich des Bebauungsplans angezeigt, um eventuellen Planungsschaden zu vermeiden (der Bebauungsplans „Nördlich Bahnhof“ (gen. 1964) setzt „Mischgebiet“ fest). Im Übrigen spricht das hohe Maß der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte für „Wohngebiete“ (siehe die errechneten Lärmwerte unter Pkt. 4.3 „Lärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr“) für einen eher vorsichtigen Umgang mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Um den Wohngebietscharakter auch zukünftig zu bewahren und das Gebiet nicht mehr als unbedingt notwendig mit Lärm zu beaufschlagen, werden Anlagen für sportliche Zwecke sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 6 (3), § 4 (3) und § 4a (3) BauNVO nicht zugelassen. Damit sind im „Mischgebiet“ und „Besonderen Wohngebiet (WB)“ Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen, grundsätzlich ausgeschlossen (§ 4a Abs.3 Nr.2); ein weiterer städtebaulicher Grund für den Ausschluß von Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen, besteht darin, daß im Bebauungsplangebiet wegen der Nähe zu den Haltepunkten des ÖPNV starker Schülerverkehr herrscht.

Mit diesen Einschränkungen soll auch zukünftig gewährleistet sein, daß bei Neubebauungen und Nutzungsänderungen keine größeren Änderungen des heutigen Gebietscharakters in Richtung Nicht-Wohnnutzungen stattfinden.

### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Es war ein Kompromiß zu finden zwischen der Sicherung und Stärkung der heute vorhandenen Arten der baulichen Nutzung und Grünstrukturen im Gebiet und einer möglichen weiteren Bebauung. Mit einer gemäßigten Verdichtung soll auf die optimale Anbindung des Planungsgebiets an die Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (siehe Pkt. 4.5 „Vorhandene Erschließungsanlagen“) reagiert werden.

Aus städtebaulichen Gründen, und um die charakteristische Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung zu bewahren, wird die maximal zulässige GRZ mit 0,3 / 0,4 festgesetzt und die Firsthöhe mit maximal 16,00 m über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße festgesetzt; zusätzlich wird als Maximalmaß für die Wandhöhe 7,50 bis 12,00 m über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße vorgeschrieben. – Hiermit soll gewährleistet sein, daß nicht mehr als die heute vorhandenen Geschößzahl über der gesamten Gebäudegrundfläche in Erscheinung tritt, aber durch die festgesetzte Baustreiftiefe eine gemäßigte Verdichtung erreicht wird.

Auch wegen der Durchlüftung orientiert sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe an den bestehenden Haushöhen; hiermit soll erreicht werden, daß die angestrebte gemäßigte Verdichtung nur minimale lokalklimatischen Veränderungen verursacht (siehe Kap. 5.2 „Städtebauliche Konzeption“).

Für den Bereich der heutigen Flachdachbebauung (Bereich westlich der Straße Bahnhofplatz) sollen aus stadtgestalterischen Gründen Dachaufbauten zukünftig ermöglicht werden.

Aus Gründen der Erhebung von Erschließungsbeiträgen wird zusätzlich im Nutzungsschlüssel die Geschößzahl mit (z.B.)  $Z = IV$  angegeben sowie dem Zusatz „davon 1 Geschöß im Dachraum“. – Hierzu ist folgendes anzumerken:

Die maximale Geschößzahl ist zwar in der Regel am festgesetzten Ort erreichbar; in besonders gelagerten Fällen (z.B. rel. geringe Grundstücksbreiten), Dachneigungen geringer als  $45^\circ$ ) wird festgesetzte maximale Geschößzahl aber nicht erreichbar sein. Dieses ist planungsrechtlich hinzunehmen; denn vorrangiges städtebauliches Ziel ist es, daß bei Neubebauungen die charakteristische Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung berücksichtigt wird (und diese Maßstäblichkeit drückt sich in Wand- und Firsthöhen aus und nicht darin, ob im Dachraum noch tatsächlich ein Vollgeschöß gem. § 2 (6) LBO erzielbar ist).

## 5.5 Bauweise

Die vorgeschriebene Bauweise entspricht der heutigen Gebäudeausbildung („offene Bauweise“). Zur Vermeidung ungewollter Zwänge sind bei vorhandenen Grenzbauten Ausnahmen möglich.

## 5.6 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur in der überbaubaren Fläche sowie in den extra dafür ausgewiesenen Bereichen gemäß § 12 BauNVO zulässig.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudefront („Vorgartenzone“) können ebenerdige Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten zugelassen werden.

U.a. aus stadtklimatologischen Gründen sind Stellplätze in der Vorgartenzone einzugrünen und mit Pflanzbeeten für Bäume zu gliedern; denn zum einen wird durch die abschattende Wirkung von Bäumen die Aufheizung des Bebauungsgebietes vermindert, zum anderen erzeugen Bäume ein sie umgebendes und im Nahbereich des öffentlichen Straßenraums positiv wirkendes Mikroklima.

Um einer starken Versiegelung entgegenzutreten und um andererseits die Versickerungsfläche zu vergrößern, sind auf Stellplatzflächen und ihren Zufahrten, die ausschließlich für Pkw vorgesehen sind, nur wasserdurchlässige Belagsarten zulässig (siehe Ziffer 1.5.2 des Textteils); Stellplätze für Lkw - im Bereich des Besonderen Wohngebietes - sind so auszuführen, daß von Lkw austretende schädliche Stoffe, wie z.B. Öle und Treibmittel, nicht in den Untergrund gelangen können (vgl. Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.3.1988 AZ: 54-8951.13/5).

Tiefgaragen können auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen erstellt werden. Um den vorhandenen Grüncharakter des Baugebiets weitgehend zu erhalten, wird in Ziffer 1.4.2 des Textteils festgesetzt, daß Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der Erdoberfläche maximal 25,0 m - gemessen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hinterkante der Tiefgaragen - in das Grundstück hineinreichen dürfen. Um die unterbauten Grundstücksteile hinreichend begrünen zu können, wird ihre Erdüberdeckung von mind. 0,60 m vorgeschrieben; Pflanzempfehlungen sind in Ziffer 1.8.4 enthalten.

#### 5.7 Dachform und Dachneigung

Um die heute vorhandene Vielfalt an gestalterischen Elementen zu erhalten und den Bauherren eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten, sind als Dachform Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Neuanlage von Carports bzw. ebenerdigen Garagen mit einer Dachneigung bis zu 15° sind die Dachflächen extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 2.1.3 i.V.m. 1.8.6 des Textteils).

Auch extensive Dachbegrünungen haben einen relativ hohen Biotopwert. Sie dienen darüberhinaus der Verbesserung des Kleinklimas. Bei Neubauten sind Extensivbegrünungen gegenüber einem konventionellen Dach mit 5 cm Kiesschicht mit etwa 40,- DM Mehrkosten herstellbar; den höheren Gestehungskosten steht allerdings die zu erwartenden längere Lebensdauer von extensiv begrüntem Dächern gegenüber, wobei der Unterhalt von begrüntem Dächern einen vernachlässigbar geringen Aufwand verursacht.

Neue Technologien der extensiven Dachbegrünung (Anspritstechnik, vorgefertigte Vegetationsmatten) führen dazu, daß nur noch geringe Zusatzlasten in die statischen Berechnungen bei der Bauplanung einzustellen sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Planung von extensiv begrüntem Dächern auf die Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer, strahlende Wärme, Durchwurzelung und eindringende Feuchtigkeit besonders zu achten ist.

### 5.8 Äußere Gestaltung der Gebäude

Im Textteil des Bebauungsplans sind unter Ziffer 2.2 Bestimmungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude aufgenommen, die dem Tenor der alten Ortsbausatzung entsprechen. Mit diesen Vorschriften soll das bereits bestehende Erscheinungsbild des Stadtbereiches erhalten werden.

### 5.9 Einfriedigungen

Die Vorschriften im Textteil Ziffer 2.3.1 und 2.3.2 beschreiben die Situation, wie sie heute im Plangebiet vorherrschend ist. Eine wesentliche Änderung ist nicht beabsichtigt.

### 5.10 Pflanzbindung

Im Plangebiet sind umfangreiche Grün- und Nutzgartenflächen mit Baum- und Strauchbestand vorhanden, der allerdings in der jüngeren Vergangenheit durch Neuanlage von Stellplätzen dezimiert wurde. Eine Kartierung und Bewertung des Grünbestandes hat nicht stattgefunden.

Um einer weiteren Dezimierung von Bäumen aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan in Ziffer 1.7.1 Pflanzbindungen für vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen fest. Falls zwecks Anlage weiterer notwendiger Stellplätze/Garagen, oder im Falle des natürlichen Abgangs eines Baumes, Bäume gefällt werden müssen, so ist an derer Stelle auf dem Grundstück ein neuer einheimischer Baum zu pflanzen (Ziffer 1.7.2 des Textteils).

Die Pflanzbindung hat das Ziel, den erhaltenswerten Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Gleichzeitig dient der Grünbestand der Sicherung und Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Mit dieser Pflanzbindung sollen insbesondere folgende Einzelwirkungen erzielt werden:

- Verbesserung der Luft durch Filterung und Absorbierung von Luftverunreinigungen
- Verbesserung des Sauerstoffgehalts der Luft
- Abschirmung gegen Verkehrstaub und – im psychologischen Sinne – gegen Verkehrslärm
- Temperatenausgleich
- positive Auswirkungen auf das Grundwasser.



### 5.11 Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, ausgenommen Müllbehälterstandplätze und bauliche Anlagen mit max. 20 cbm Rauminhalt je Grundstück. Mit diesen Ausnahmen werden zum einen den Chancen und Entwicklungen einer weitgehenden Abfallsortierung Rechnung getragen; zum anderen sollen baulichen Anlagen zum Einstellen von Fahrrädern, Kinderfahrzeugen etc. in ebenerdiger Erreichbarkeit ermöglicht werden.

Nach der allgemeinen Rechtsprechung sind Werbetafeln den Nebenanlagen zuzurechnen. Nicht ausgeschlossen sind selbstverständlich Werbetafeln, die auf den Besitzer bzw. Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes hinweisen (z. B. "Schreinerei Müller"), die mit dem Gebäude verbunden sind und dieses nicht überragen. - Werbetafeln im Besonderen Wohngebiet (§ 4a BauNVO) sind nur als Nebenanlagen zugelassen; als eigenständige Hauptnutzung sind sie nicht zulässig.

### 5.12 Maßnahmen zur Luftqualitätsverbesserung

#### a) Verbrennungsverbot

Das Verbrennungsverbot richtet sich gegen die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe. Es ist aus lufthygienischen Gründen geboten: die Maßnahme ist notwendig, um das Wohnen im Bebauungsplangebiet und seiner Nachbarschaft vor Beeinträchtigung durch Rauchgase zu schützen und die angestrebte Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Dem Verbrennungsverbot kommt eine über den Geltungsbereich hinausgehende Bedeutung zu. Das Verbrennungsverbot ist eine von zahlreichen gemeindlichen Umweltschutzmaßnahmen und somit von einer erheblichen Konzeption getragen. Es ist Ziel der Gemeinde, ein generelles flächendeckendes Verbrennungsverbot zu verwirklichen.

Das Verbrennungsverbot wird aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch festgesetzt und bezieht sich auch auf Anlagen oder Brennstoffe, welche immissionsschutzrechtlich zulässig wären. Dabei braucht die Gemeinde nicht den Nachweis führen, daß die Bewohner des betroffenen Gebietes ohne das Verbrennungsverbot "schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne der TA Luft ausgesetzt wären. Die Gemeinde kann einen höheren Immissionsschutzstandard anstreben, als ihn der reagierende Immissionsschutz bei der Genehmigung und Überwachung emittierender Anlagen fordern kann.

Die Zumutbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus der großen Akzeptanz derartiger Festsetzungen sowie auch aus dem hohen Grad freiwilliger Bevorzugung leitungsgebundener umweltfreundlicher Heizenergien. Alternative Heizenergien

sind zu marktgerechten Preisen erhältlich, welche im Gegensatz zu den ausgeschlossenen Brennstoffen die Luft erheblich weniger belasten.

Sofern durch die Fortentwicklung des Standards der Technik eine bessere Schadstoffrückhaltung gewährleistet ist, kann eine Befreiung vom Verbrennungsverbot auch in anderen Fällen begründet sein.

#### b) Reduktion von Immissionen des motorisierten Individualverkehrs

Es ist zu prüfen, inwieweit sich durch verkehrsbehördliche Anordnungen Luftschadstoffimmissionen reduzieren lassen. Um den Parksuchverkehr von S-Bahn-Pendlern zu reduzieren oder zu vermeiden, ist insbesondere zu prüfen :

- die Vergrößerung des Angebots an P+R-Stellplätzen am Bahnhof Korntal sowie
- die Einrichtung einer Anwohnerparkzone im Bahnhofsweg.

#### 5.13 Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen

Aus ökologischen Gründen werden gemäß Ziffer 5.6 des Textteils des Bebauungsplans Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen, empfohlen. Auf das entsprechende städtische Förderprogramm wird verwiesen.

Diese Empfehlung findet darin ihre Begründung

- daß lt. Wassergesetz Baden-Württemberg vom 01.01.1996 grundsätzlich anzustreben ist, Frischwasser einzusparen;
- daß eine verzögerte Abgabe von Regenwasser an die Kanalisation die Spitzenbelastung von Kanälen und Klärwerken grundsätzlich reduziert und
- schließlich Zisternenwasser auch für Brauchwasser Verwendung finden kann; denn durch den bekanntgewordenen Betriebszweck des Gewerbetreibenden im Plangebiet 1 können durch die Verwendung von Regenwasser für Brauchwasserzwecke Betriebskostenvorteile entstehen.

**5.14 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen**

- 5.14.1 Nachrichtlich übernommen wurden Aussagen zu Müllbehälterstandplätzen (AVL) und Aussagen über Grundwassererschließung (Landratsamt).
- 5.14.2 Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 "Wassergesetz für Baden-Württemberg" i.d. Fassung vom 01.07.1988 (GBl. S. 269) zu verfahren.
- 5.14.3 Für jegliche Bauvorhaben gelten die "Regelungen zum Schutz des Bodens"; siehe Beiblatt des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Besigheim 1995, sowie das Merkblatt „Boden- und Grundwasserschutz“. Diese Merkblätter sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

**6. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

**7. Erschließungskosten**

Nachdem das Plangebiet erschlossen ist, müssen keine Mittel im Haushaltsplan eingestellt werden.

Korntal-Münchingen, den 26.10.2000

Brüggemann