



BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 16.09.2019

- Satzung -

„Alte Wäscherei“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Korntal-Münchingen, Stadtteil Korntal

INHALT

1	VORBEMERKUNGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN	4
	2.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	4
	2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans	4
3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
	3.1 Lage des Gebiets	5
	3.2 Abgrenzung und Größe	5
	3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets	5
	3.4 Verkehrsanbindung	6
	3.5 Ver- und Entsorgung.....	6
	3.6 Baugrund, Altlasten	6
4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS E UND ANDERE PLANUNGEN	8
	4.1 Landes- und Regionalplanung	8
	4.2 Flächennutzungsplan.....	9
	4.3 Bestehende Bebauungspläne.....	10
	4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse	10
5	PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN	10
6	PLANERISCHE KONZEPTION	10
	6.1 Städtebaulicher Leitgedanke	10
	6.2 Erschließungskonzept	10
	6.3 Nutzungskonzept.....	11
	6.4 Außenräume.....	11
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	11
	7.1 Art der baulichen Nutzung	11
	7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
	7.3 Bauweise.....	13
	7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	14
	7.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .	14
	7.6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen	15
	7.7 Flächen für Nebenanlagen	15
	7.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG	15
	7.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
	8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	17
	8.2 Werbeanlagen	17
	8.3 Müllbehälterstandplätze.....	17

8.4	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	17
8.5	Einfriedungen und Stützmauern	18
8.6	Außenantennen	18
8.7	Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen	18
8.8	Anzahl von Stellplätzen	18
9	UMWELTBELANGE	18
9.1	Methodisches Vorgehen	18
9.2	Naturschutz	19
9.3	Artenschutz	25
10	FLÄCHENBILANZ	27
11	PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN	27
12	ANLAGEN	27

1 VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die baulichen Anlagen auf den überplanten Grundstücken wiesen einen umfassenden und erheblichen Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau auf. So waren Teilflächen nicht nutzbar, da das Hallendach großflächig undicht und die Fenster teilweise defekt waren. Das Untergeschoss wies Feuchtigkeitsschäden auf. Die Gebäude sind inzwischen bereits abgebrochen.

Zur Neuordnung und Aufwertung des Areals wurde daher von der Korntaler Bau eine Planungskonkurrenz zwischen zwei konkurrierenden Architekturbüros durchgeführt. Ausgewählt wurde der Entwurf des Planungsbüros „Project GmbH“ aus Esslingen. Der Beitrag zur Planungskonkurrenz wurde anschließend überarbeitet. Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf als Planungsgrundlage für das weitere Verfahren mehrheitlich zu.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich somit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebaulichen Entwicklung im öffentlichen Interesse ist. Der Bebauungsplan trägt darüber hinaus insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7a Rechnung, indem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden sowie vorhandene Ortsteile erneuert und umgebaut werden. Dadurch wird zudem sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da bereits bebauter Gelände einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Das Plangebiet stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alte Wäscherei“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Areals geschaffen werden, insbesondere mit dem Ziel, die Bevölkerung mit attraktivem Wohnraum zu versorgen. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Nutzungsintensivierung von derzeit minder genutzten, innerörtlichen Flächen sowie der Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Stadtteil Korntal, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Eine Aufwertung des östlichen Stadteingangs kommt dem Stadtbild zugute.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Korntal, nordwestlich der Kreuzung Zuffenhauser Straße / Solitudeallee.

Korntal-Münchingen liegt im Strohgäu im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart auf einer Höhe von 285 bis 405 Metern. 2017 zählte die Stadt 19.630 Einwohner, welche sich auf die drei Stadtteile Korntal, Münchingen und Kallenberg verteilen. Korntal-Münchingen ist circa 8,5 km Luftlinie von Ludwigsburg entfernt und grenzt im Süden unmittelbar an den Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf an.

Ein direkter Anschluss an das überregionale Straßennetz ist durch die B 10 und die A 81 gegeben. An das Stuttgarter S-Bahnnetz ist Korntal durch die S-Bahnlinie 6 (Böblingen-Leonberg-Stuttgart) angeschlossen. Darüber hinaus werden sowohl Korntal, als auch Münchingen von der Strohgäubahn in regelmäßigen Abständen frequentiert. Eine direkte Anbindung an den ÖPNV besteht über die Buslinien 90 und 612, deren Haltestelle sich im Südwesten des Plangebietes, entlang der Zuffenhauser Straße befindet.

3.2 Abgrenzung und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von der Grenze zu den Flurstücken 774/1, 775, 776, 777/1, 778
im Osten: von der Solitudeallee sowie der Grenze zum Flurstück 773
im Süden: von der Zuffenhauser Straße sowie der Grenze zu den Flurstücken 788 und 789
im Westen: von der Bergstraße sowie der Grenze zum Flurstück 789

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanentwurfs zu ersehen.

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereichs enthalten: 790, 792, 794/2

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 6.160 qm.

3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.3.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Die ehemaligen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits abgebrochen. Derzeit weist das Gebiet eine Brachfläche innerhalb des Siedlungskörpers auf.

3.3.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Randbereiche außerhalb des Gebiets werden geprägt durch:

im Norden: 2 geschossige Wohngebäude in giebelständiger Bauweise entlang der Gartenstraße und traufständiger Bauweise entlang der Bergstraße
im Osten: 1-3 geschossige Wohngebäude, teilweise mit gewerblicher Nutzung, in trauf- und giebelständiger Bauweise

im Süden: 2 geschossige Wohngebäude in trauf- und giebelständiger Bauweise

im Westen: 2-3 geschossige gewerbliche Nutzung mit Flachdächern

3.4 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Osten über die Solitudeallee und im Süden über die Zuffenhauser Straße.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Gas

Die Gasversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der EnBW. Es ist eine Heizzentrale, mit Versorgung von der Zuffenhauser Straße aus, vorgesehen.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Korntal-Münchingen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Stromnetz der EnBW.

Telefon

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom bzw. der Kabel-BW. Die erforderlichen Leitungen sind aus Gründen der Stadt- und Straßenraumgestaltung unterirdisch zu verlegen.

3.5.2 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle im Gebiet, in der Solitudeallee bzw. der Zuffenhauser Straße angeschlossen.

3.5.3 Regenwasserentsorgung

Innerhalb und Außerhalb des Plangebietes befinden sich keine separaten Regenwasserkanäle. Ein 30-jährige (entspricht einem seltenen) Starkregenereignis ist daher auf dem Grundstück schadlos zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten.

3.6 Baugrund, Altlasten

3.6.1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten angefertigt.

Allgemeine geologische Verhältnisse

Der natürliche Untergrund wird unter künstlichen Auffüllungen von quartären Talablagerungen des Talgrabens aufgebaut, unter dem die Schichtfolge des Gipskeupers und zur Tiefe Schichten des Lettenkeupers einsetzen.

Schichtaufbau des Untergrunds

Unter einem Asphaltbelag mit Schottertragschicht (ca. 0,4m) bzw. unter einem humosen Oberboden wurden in fast allen Sondierungen künstliche Auffüllungen angetroffen. Diese bestanden überwiegend aus Schluff Böden mit unterschiedlich hohem Ton-, Sand- und Kiesgehalt. Die Talablagerungen bestanden überwiegend aus tonigem, z.T. stark tonigem Schluff mit unterschiedlichen Sand- und Kiesanteilen und z.T. eingelagertem Tonstein-, Sandstein- sowie Schlufftonstein Stücken. Bereichsweise wurden auch schluffige Ton Böden angetroffen. Die Konsistenz der bindigen Böden variiert von steif bis halbfest. Unter den quartären Talablagerungen setzte die Schichtfolge der Grundgipsschichten des Gipskeupers ein. Diese waren in den oberen Schichtabschnitten zu bindigen Böden von überwiegend steifer bis halbfester, bereichsweise auch weicher Konsistenz auf gewittert. Darunter folgte ein toniger bis stark toniger Schluff mit Ton bzw. Schlufftonstein Stücken und bereichsweise enthaltenden Dolomit Stücken. Die Konsistenz war überwiegend halbfest.

In ca. 7,6m unter Gelände werden die Schichten des Lettenkeupers erschlossen. Dieser Schichtabschnitt besteht aus einem stückigen, halbfesten bis festen Sandstein.

Die quartären Talablagerungen und bindigen Verwitterungsböden des Gipskeupers sind entsprechend DIN 18196 den Bodengruppen TM und TA zuzuordnen.

Tragfähigkeit des Untergrunds

Die künstlichen Auffüllungen sind, bedingt durch ihre inhomogene Zusammensetzung, ungünstige Konsistenz der bindigen Gemengteile und der teilweise lockeren Lagerung, in unterschiedlichem Maße zusammendrückbar.

Die bindigen Talablagerungen sind als relativ stark kompressibler Untergrund einzustufen. In den Böden mit mindestens steifer Konsistenz können geringe bis mittlere Lasten von setzungsunempfindlichen Gebäuden abgetragen werden. Weiche Bereiche sind dagegen nicht geeignet.

Die zur End tiefe anstehenden halbfesten bis festen Schichten des Lettenkeupers stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar, wobei sich die Tragfähigkeitseigenschaften mit zunehmender Tiefe verbessern.

Gründung

Das planmäßige Gründungsniveau wird überwiegend in den noch steifen Talablagerungen bzw. bereichsweise in den Schichten des „Gipskeupers zersetzt“ verlaufen. Steife Böden können leichte bis mittlere Lasten von setzungsunempfindlichen Gebäuden über Einzel- und Streifenfundamente abtragen. In den Bereichen, in denen weiche Böden oder Auffüllungen anstehen, müssen die Fundamente bis auf mindestens steife Böden vertieft werden. Auffüllungen oder weiche Böden müssen sorgfältig ausgeräumt und durch Beton (C12/15) ersetzt werden. Falls hohe Fundamentlasten bei den geplanten Gebäuden auftreten sollten, die zu größeren Setzungen führen würden, müssen die Fundamente auf die zur Tiefe folgenden, felsartig festen Gipskeuper- oder Lettenkeuperschichten vertieft werden.

Hydrogeologische Verhältnisse

Während der Schichtaufnahme wurde lediglich bei einer Sondierung ein direkter Wasserzutritt, auf einem Niveau von 6,3m unter Gelände, festgestellt. Außerdem wurde der Wasserstand im November 2016 in der Grundwassermessstelle 1 gemessen. Hier lag der Wasserspiegel bei 5,89m unter Gelände. Es wird davon ausgegangen, dass der

Grundwasserstand das geplante Bauvorhaben nicht tangiert. Unabhängig davon kann auch in den höher anstehenden Schichten gelegentlich Sickerwasserführung auf verschiedenen Niveaus auftreten.

3.6.2 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als Standort eines ehemaligen Wäschereibetriebes mit einer Eigenverbrauchtankstelle wurden durch das Büro Geotechnik Südwest seit dem Jahr 2005 diverse Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Untergrundverunreinigungen durchgeführt. In Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden dabei chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und aromatisierte Kohlenwasserstoffe (AKW) festgestellt. Die „Erkundung der aktuellen Schadstoffsituation auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung Müller“ vom 30.11.2018 der Geotechnik Südwest stellt die aktuelle Situation dar. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz der Beendigung der Sanierung bzw. der Abstromsicherung auf dem Gelände nach wie vor entsorgungsrelevante CKW- und AKW-Gehalte auf dem Gelände verbleiben. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die weiterhin entsorgungsrelevante CKW- und AKW-Gehalte auf dem Gelände sollen im Zuge der geplanten Neubebauung weitestgehend durch Aushub entfernt werden. Überreste verbleiben unter dem bestehenden Kanal sowie ggf. in größerer Tiefenlage. Die Aushubarbeiten werden gutachterlich begleitet. Zur Klärung der Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten sind abfalltechnische Untersuchungen des Aushubs erforderlich, da das in den Schadensbereichen anfallende Erdmaterial nicht bzw. nur eingeschränkt verwertbar ist.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS UND ANDERE PLANUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Regionalplan 2020 des Verbandes Region Stuttgart ist seit dem 12.11.2010 rechtsverbindlich. Am 19.08.2016 trat die letzte Teiländerung in Kraft. Im Regionalplan ist der Stadtteil Korntal (Landkreis Ludwigsburg) gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Stadt Korntal-Münchingen gehört dem Mittelbereich Stuttgart an und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Ditzingen – Gerlingen – Leonberg – Rutesheim – Renningen – Weil der Stadt. Das Gebiet ist im Regionalplan als Siedlungsfläche für Wohnen nachrichtlich übernommen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

4.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze verläuft, von Osten nach Westen, ein öffentlicher Abwasserkanal.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Aufgrund der vorangegangenen Planungskonkurrenz zweier Architekturbüros im Jahr 2012 und der anschließenden Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs wurden alternative Lösungen ausführlich geprüft.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Städtebaulicher Leitgedanke

Die Bebauung des neuen Quartiers wird am Kreuzungspunkt Zuffenhauser Straße / Solitudeallee mit einem 6-geschossigen (VI+D) Eckgebäude markiert. Dieses bildet in der Zukunft den Auftakt für das Stadtzentrum von Korntal.

Entlang der Zuffenhauser Straße entsteht eine Schallschutzbebauung, die die hinter liegende Bebauung vor Schallimmissionen aus dem Verkehr schützt. Die einzelnen Gebäude werden über verglaste Loggien verbunden, wodurch ein beruhigter Innenhof entsteht. Die Zuffenhauser Straße erhält durch die Neubebauung eine begleitende Raumkante, die in Richtung Stadtzentrum führt.

Das Gebäude parallel der Solitudeallee begleitet den Straßenraum und bildet einen ruhigen Gegenpol zu den gegenüberliegenden, heterogenen Gebäuden.

Im Innenbereich entstehen kleinteilige Gebäude, die sich in ihrer Struktur den nördlich angrenzenden Gebäuden annähern.

Mit Ausnahme des Hochpunktes im Kreuzungsbereich, sind alle Gebäude mit drei Geschossen (III+D) vorgesehen. Die Gebäude in zweiter Reihe orientieren sich dabei mit ihren Gebäudehöhen an den nördlich angrenzenden Reihenhäusern.

Die Gebäude ergänzen die baulichen Strukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und bilden eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich. Weiterhin wird ein adäquater Stadteingang geschaffen und das Stadtbild entscheidend aufgewertet.

6.2 Erschließungskonzept

6.2.1 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen, die Zuffenhauser Straße sowie die Solitudeallee. Von jeder Straße aus ist jeweils eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen.

Für die Gebäude in zweiter Baureihe ist eine Zufahrt für die Feuerwehr erforderlich. Diese wird von der Solitudeallee aus, über den Innenhof, erfolgen.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die bestehenden Netze.

Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle in der Zuffenhauser Straße sowie der Solitudeallee angeschlossen.

Die begrünten Flachdächer mindern das abzuführende Regenwasser. Das 30-jährige (entspricht einem seltenen) Starkregenereignis wird auf dem Grundstück schadlos zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet. Das Regenwasser wird über Drainagen einem Sickerschacht mit Kiespackung zugeführt. Der Notüberlauf des Sickerschachtes wird an den Abwasserkanal der Stadt angeschlossen. Eventuell werden noch Retentionsdächer und / oder Zisternen ergänzt.

6.3 Nutzungskonzept

Im Rahmen des Bauvorhabens entstehen ca. 73 neue Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Hauses 3, welches sich im Kreuzungsbereich Zuffenhauser Straße / Solitudeallee befindet.

Von den 73 Wohnungen sind 28 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 23 Drei-Zimmer-Wohnungen, 19 Vier-Zimmer-Wohnungen und 3 Fünf-Zimmer-Wohnungen geplant. Alle Dachgeschosswohnungen werden barrierefrei, entsprechend § 35 LBO, geplant.

6.4 Außenräume

Die Gebäude umschließen einen gemeinsamen Innenhof, der als gestufter Grünraum ausgebildet wird. Die gerundeten Gebäudekanten unterstützen die fließende Weitung des Grüns.

Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten sowie unterschiedliche Spielbereiche unterstützen die hohe Aufenthaltsqualität des Innenhofs, fördern die Kommunikation und die Bildung von Nachbarschaften.

Über die Fußwegeverbindung nach Westen, zur Bergstraße, gelangt man, auf kurzem Wege, in das Stadtzentrum von Korntal.

Neben den gemeinschaftlichen Flächen erhält jede Erdgeschosswohnung einen eigenen Gartenbereich zur individuellen Gestaltung.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entspricht der vorgesehenen Nutzung. Neben Wohnungen sind verschiedene gewerbliche Nutzungen zulässig. Diese sind zum heutigen Zeitpunkt nicht alle im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen. Der Bebauungsplan soll jedoch eine lange Gültigkeit behalten und wird daher mit mehr Flexibilität ausgestattet. Spätere Änderungen der Nutzungen im Bereich der gewerblichen Flächen sollen ohne eine Bebauungsplanänderung möglich sein.

Ausgeschlossen werden Schank- und Speisewirtschaften, die üblicherweise in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind. Der Ausschluss innerhalb des Geltungsbereichs soll die Ansiedelung solcher Einrichtungen im Zentrum von Korntal stärken.

Das Hochbaukonzept sieht weiterhin keine Flächen oder Einheiten vor, die sinnvollerweise für Gartenbaubetriebe oder Tankstellen nutzbar wären. Diese werden daher ausgeschlossen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die gewählten Erdgeschossfußbodenhöhen für die Häuser 1-3 und 7 orientieren sich an den vorhandenen Verkehrsflächen. Da das Gelände in Richtung Norden abfällt, ist für die Gebäude in zweiter Reihe (Häuser 4-6) eine, entsprechend dem Gelände, niedrigere Erdgeschossfußbodenhöhe gewählt.

Eine geringfügige Abweichung von +/-15cm wird im Bebauungsplan zugelassen, um unvorhersehbare Anpassungen zu ermöglichen. Diese Höhe entspricht einer Treppenstufe. Im Bereich der Gewerbeeinheit wird dabei eine etwas größere Abweichung nach unten zugelassen. Die Zuffenhauser Straße fällt leicht in Richtung Kreuzung. Durch die hier zulässige, niedrigere EFH-Höhe wird damit ein ebenerdiger Zugang zum Gewerbe ermöglicht.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen entsprechen einer Bebauung mit 3 bzw. 6 Vollgeschossen und einem darüber liegenden Dachgeschoss. Die Gebäudehöhen enthalten 30cm Luft, um auf Anforderungen, insbesondere im Bereich der Statik, reagieren zu können.

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die nördlich, östlich und westlich angrenzende Nachbarschaft zu beurteilen, wurde eine Verschattungsstudie angefertigt. Das Ergebnis zeigt, dass durch die geplanten Gebäudehöhen keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Nachbarschaft entstehen. Eine ausreichende Besonnung der Nachbargebäude, an den kritischen Jahrestagen (20.03. astronomischer Frühjahrsanfang, 21.06. Sommersonnenwende, 22.09. astronomischer Herbstanfang, 21.12. Wintersonnenwende), ist auch nach Errichtung der Neubebauung gegeben.

Diese Einschätzung bestätigt auch das Gutachten zur Sonneneinstrahlung des Ingenieurbüro Lohmeyer vom August 2019. Dieses Gutachten vergleicht die Bestandssituation sowie die Veränderung durch die Neubebauung. Es zeigt, dass auch nach Erstellung des Neubauvorhabens die mindestens einstündige Sonnenscheindauer am 17.01. und die mindestens 4-stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. und 23.09.) an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden können. Die Besonnung der angrenzenden Wohngebäude entspricht nach Erstellung des Neubauvorhabens den Kriterien der DIN 5034, weil mindestens ein Wohn- / Aufenthaltsraum jeder Wohneinheit ausreichend besonnt ist.

7.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der, in der BauNVO vorgegebenen, Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zu erhalten, wird nahezu das gesamte Grundstück mit einer Tiefgarage unterbaut. Nicht unterbaut wird lediglich der Bereich des bestehenden Kanals. Die nicht mit Tiefgarage oder Nebenräumen unterbaute Fläche wird z.B. mit Fußwegen, Nebenanlagen in Form von Fahrradabstellanlagen oder Stellplätzen, Müllauffstellflächen für den Zeitraum der Abholung und Feuerwehrzufahrten belegt. Da auch diese Flächen der Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 hinzuzurechnen sind, wird hierfür eine GRZ von 1,0 zugelassen.

7.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes werden drei Vollgeschosse zugelassen. Dies entspricht der teilweise in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum von Korntal wird damit eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht.

Ausnahme bildet der 6-geschossige Kopfbau im Kreuzungsbereich Zuffenhauser Straße / Solitudeallee. Dieser ist als markanter Stadteingang von Korntal höher zugelassen, um eine entsprechende Wirkung erzielen zu können.

7.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse wird die Obergrenze der BauNVO für die GFZ in Allgemeinen Wohngebieten überschritten. Die Überschreitung resultiert jedoch einzig aus der Ausbildung des 6-geschossigen Kopfbaus. Dieser ist jedoch am Kreuzungspunkt Zuffenhauser Straße / Solitudeallee als Auftakt für das Stadtzentrum von Korntal städtebaulich wünschenswert.

Da durch die Ausbildung des 6-geschossigen Kopfbaus die GFZ überschritten wird, wurden mögliche nachteilige Auswirkungen des Hochpunktes mit Hilfe einer Verschattungsstudie auf die nördlich und östlich angrenzenden, geplanten Wohngebäude untersucht. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass lediglich das Haus 6 um den Zeitraum des kritischen Jahrestages der Wintersonnenwende (21.12.) eine deutliche Verschattung erfährt. Anhand der Verschattungen von Haus 4 und 5 durch die Häuser 1 und 2 ist erkennbar, dass dies auch der Fall wäre, wenn der Kopfbau niedriger ausgeführt werden würde. Durch die Ausbildung des Kopfbaus ergeben sich somit keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Gebäude im oder außerhalb des Planungsgebietes.

Trotz Überschreitung der GFZ werden damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

7.3 Bauweise

Entlang der Zuffenhauser Straße ist die abweichende Bauweise (a) festgesetzt, da hier ein Gebäude, innerhalb der Baugrenzen, in geschlossener Bauweise, entstehen soll.

In den übrigen Bereichen ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen untereinander und insbesondere auch zu den Nachbargrundstücken die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBO einhalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bilden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude ab. Um eine geringfügige Flexibilität im Rahmen der anschließenden Werkplanung zu ermöglichen, sind die Baugrenzen mit einem Spielraum von 0,50 m festgesetzt.

Da die Baugrenzen sehr eng um die geplanten Gebäude herum gefasst sind, werden Überschreitungen für bestimmte Bauteile, wie Eingangsüberdachungen, Balkone und Terrassen sowie Terrassentrennwände zugelassen.

Des Weiteren soll es möglich sein, die Tiefgaragenzufahrten in Teilbereichen zu überdachen, weshalb entsprechende Flächen festgesetzt werden.

Da auch Lichtschächte als bauliche Anlagen zu bewerten sind, werden diese explizit außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Der Höhenversatz im Gelände auf der Westseite des Areals wurde bisher über das ehemalige Bestandsgebäude überwunden. Im Rahmen der Neubebauung ist eine Anpassung der Geländehöhen erforderlich.

Durch die Festsetzung von maximalen Geländehöhen soll eine harmonische Gestaltung des neuen Geländes, insbesondere auch im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken, gesichert werden. Die Geländehöhen orientieren sich dabei an den geplanten EFH-Höhen sowie teilweise den angrenzenden Verkehrsflächen. Um entwässerungstechnische Belange berücksichtigen zu können, wird die Geländehöhe geringfügig über den Erdgeschosshöhen zugelassen. Die Möglichkeit einer Unterschreitung um bis zu 1 m bzw. bis zu 3 m ermöglicht eine flexible Gestaltung der Übergänge zwischen den Bereichen unterschiedlicher Höhenfestsetzung und der Anschlüsse an die Gebäudefassaden sowie der Ausgestaltung der Tiefgaragenabfahrten.

Die geplanten Baumstandorte befinden sich alle auf der Tiefgarage. Um die Wachstumsbedingungen für die Bäume zu verbessern, wird in diesen Bereichen das Gelände um maximal 30cm höher zugelassen.

7.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

7.5.1 Zwischen Haus 3 und Haus 7

Die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen dem Eckgebäude als Hochpunkt (Haus 3) und dem östlich angrenzenden Haus Nr. 7 können nicht eingehalten werden. Mit Hilfe einer Verschattungsstudie wurden daher explizit nachteilige Auswirkungen auf das östlich angrenzende, geplante Wohngebäude untersucht. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Besonnung an den kritischen Jahrestagen (20.03. astronomischer Frühjahrsanfang, 21.06. Sommersonnenwende, 22.09. astronomischer Herbstanfang, 21.12. Wintersonnenwende), auch bei reduzier-

ter Abstandsfläche, gegeben ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit auch bei Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen sichergestellt.

7.6 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung und um eine Dominanz des ruhenden Verkehrs im Plangebiet zu vermeiden, sind alle Stellplätze unterirdisch, in Tiefgaragen, unterzubringen. Ausgenommen hiervon sind zwei Stellplätze für die gewerblichen Flächen im Eckgebäude. Diese sind für eine funktionierende, gewerbliche Nutzung als Besucherstellplätze erforderlich. Stellplätze, Carports und Garagen werden daher außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Da die Lage der Tiefgaragenzufahrten über den Vorhaben- und Erschließungsplan bereits bekannt ist, werden diese in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend festgesetzt.

7.7 Flächen für Nebenanlagen

Der Innenhof des Neubauvorhabens soll möglichst frei von Nebenanlagen gestaltet werden. Oberirdische Nebenanlagen werden daher eingeschränkt.

Die Tiefgaragenzufahrten sollen teilweise überdacht werden. Um gegenüber den Nachbargrundstücken nicht zu hoch zu werden, ist eine Überdachung nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen zulässig.

Für eine hohe Aufenthaltsqualität, insbesondere im Bereich des Innenhofes, sind Kinderspielplätze entscheidend. Spielgeräte werden daher auf dem gesamten Grundstück zugelassen.

Um die Nutzung von Fahrrädern zu unterstützen, sind die gemäß LBO erforderlichen Fahrradabstellanlagen ebenfalls auf dem gesamten Grundstück zulässig.

7.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

7.8.1 Schallschutzbebauung

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt, dass durch die geschlossene Bebauung entlang der Zuffenhauser Straße eine deutliche Reduzierung der Schalleinwirkungen erreicht wird. Die Schallschutzbebauung wird auf eine Höhe von 6,0m, entsprechend 2 Geschossen mit darüber liegender Brüstung, begrenzt, um trotz der geschlossenen Bebauung klar ablesbare Baukörper zu erhalten. Zudem ist erkennbar, dass der Schallschutz in Höhe des 2.ten Obergeschosses, für die rückwärtigen Bereiche, nicht mehr die gleiche Funktion übernimmt, wie in den unteren Ebenen, die dem Verkehr am nächsten liegen.

7.8.2 Passiver Schallschutz: Außenlärmpegel

Über die Schallschutzbebauung hinaus, sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar. Es sind daher zusätzliche, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die im Schallgutachten errechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben spezielle Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Die DIN 4109 stellt unterschiedliche Anforderungen Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie ähnliche Räume und Büroräume sowie ähnliche Räume. Hinsichtlich der Definition von „ähnlichen Räumen“ wird auf die DIN 4109 verwiesen. Ähnliche Räume zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräume.

7.8.3 Passiver Schallschutz: Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Bereiche vorhanden, in denen nachts Verkehrslärmbeurteilungspegel von über 50 dB(A) vorhanden sind. Bei gekippten Fenstern kann in der Regel eine Pegelminderung innerhalb des Gebäudes gegenüber dem Außenlärm von 15 dB(A) angesetzt werden. Die VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) macht Angaben für Innenschallpegel, die nicht überschritten werden sollten. Der Höchstwert für Schlafräume liegt dabei bei einem Mittelungspegel von 35 dB(A) in der Nacht. Bei Außenpegeln von bis zu 50 dB(A) kann eine Belüftung von Schlafräumen daher durch gekippte Fenster sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind daher bei Außenpegeln oberhalb von 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Wird durch andere Maßnahmen, wie z.B. Wintergärten, sichergestellt, dass nachts 50 dB(A) vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden, so kann auch in diesem Bereich auf fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen verzichtet werden.

7.9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die beiden Pflanzgebote wird eine Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Diese wirkt sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus, da die negative Wirkung der Versiegelung verringert wird. Die Heckenpflanzungen erlauben dabei zudem die Ausbildung privater Räume in Abgrenzung zu den gemeinschaftlich genutzten Bereichen.

Die Pflanzliste der Bäume enthält neben heimischen Baumarten auch sogenannte Klimabäume. Diese haben gegenüber den heimischen Arten den Vorteil, dem Klimawandel mit seinen Folgeerscheinungen wie einerseits häufigere Starkregenereignisse und andererseits längere Trockenperioden sowie Temperaturextremen mit mehr Hitzetagen robuster gegenüber zu stehen. Die Verwendung der in der Pflanzliste genannten Klimabäume wurde bereits erfolgreich durch die Bayerische Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau in der Praxis getestet.

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dachgestaltung

Die festgesetzten Flachdächer erlauben eine extensive Dachbegrünung. Diese wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus.

Da insbesondere in den Dachgeschossen großzügige Dachterrassen entstehen sollen, sind diese von der Begrünungsvorschrift ausgenommen. Ebenfalls werden Fahrradüberdachungen und Vordächer ausgenommen, um hier filigranere Lösungen zu ermöglichen. Kleinstflächen können im Bereich von Erkern und Aufzugsüberfahrten entstehen. Mit dem brandschutztechnisch vorgegebenen Abstand der Dachbegrünung von 50cm bis zum Dachrand können Flächen entstehen, die dann keine Begrünung mehr erlauben.

Um eine angemessene Begrünung der Innenhöfe zu erhalten und damit eine hohe Aufenthaltsqualität zu sichern, werden Vorgaben zu Tiefgaragenüberdeckungen getroffen.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll insbesondere Nachbarn außerhalb des Plangebietes vor blendenden Materialien schützen und eine dem künftigen Stadteingang adäquate Gestaltung sichern.

8.2 Werbeanlagen

Vorgaben zu Werbeanlagen sollen eine städtebaulich verträgliche und der neuen Baustruktur sowie dem Stadtbild angemessene und in sich stimmige Gestaltung gewährleisten. Unter Berücksichtigung der zentralen Lage am Ortseingang sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen.

8.3 Müllbehälterstandplätze

Um den Innenhof des Neubauvorhabens möglichst frei von Nebenanlagen zu gestalten und eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, sind freistehende Müllbehälterstandorte nicht zulässig. Da das Müllentsorgungsfahrzeug nicht in das Plangebiet hineinfahren soll, sind Aufstellflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, für den Zeitraum der Abholung, erforderlich und zulässig.

8.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Festsetzung zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen minimiert die Versiegelung im Plangebiet, fördert eine hochwertige Wohnqualität und wirkt sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus.

Flächen, die der Erschließung dienen (z.B. Fußwege) und Flächen mit Nebenanlagen (z.B. Terrassen, Zufahrten, Lichtschächte und Spielgeräte) sind von der Begrünungsvorschrift ausgenommen, da diese nicht begrünt werden können.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig, um den Innenhof möglichst frei von Nebenanlagen zu halten und eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

8.5 Einfriedungen und Stützmauern

Da das Plangebiet nicht eben ist, sind für die Umsetzung der Planung entsprechende Stützmauern erforderlich und werden daher zugelassen.

Um dem Gebiet eine einheitliche, gestalterische Wirkung zu geben und um späteren Nachbarstreitigkeiten vorzubeugen, werden Anforderungen an Einfriedungen gestellt.

8.6 Außenantennen

Außenantennen werden beschränkt, um einer ungeordneten Entwicklung und Gestaltung Einhalt zu gebieten.

8.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen entspricht dem Stand der Technik und wird daher gefordert.

8.8 Anzahl von Stellplätzen

Die Festsetzung zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze entspricht einem in Korntal üblichen Schlüssel. Mit der Erhöhung der Stellplätze für große Wohnungen soll dem Parkdruck im öffentlichen Raum entgegengewirkt werden.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen werden. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Dennoch werden die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, da sie im Verfahren weiterhin als Abwägungsbelang gelten.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Bewertung von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ (LfU 2005).

Die allgemeine Bestandsaufnahme und die Erhebung des Baumbestandes erfolgten mittels einer Ortsbegehung am 17.01.2018.

9.2 Naturschutz

9.2.1 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Korntal-Münchingen gehört zur Großlandschaft „Neckar- und Tauber-Gäuplatten“ und liegt im Naturraum „Neckarbecken“. Sie liegt im Strohgäu im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart auf einer Höhe von 285 bis 405 Metern. Korntal-Münchingen ist circa 8,5 km Luftlinie von Ludwigsburg entfernt und grenzt im Süden unmittelbar an den Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf an.

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.160 m² und befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Korntal, nordwestlich der Kreuzung Zuffenhauser Straße / Solitudeallee.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Umweltzone Leonberg / Hemmingen und Umgebung, eine Einfahrt in diese Zone ist nur mit einer grünen Plakette (EURO 4) zulässig.

9.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Es befinden sich keine gemäß BNatSchG oder NatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs. Ungefähr 200 m nordwestlich vom Plangebiet gelegen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Nr. 1.18.050 „Seewald und Umgebung“. Somit hat das geplante Vorhaben voraussichtliche keine Auswirkungen auf bestehende Schutzgebiete.

Die Nutzungsstruktur im Plangebiet setzte sich zusammen aus einem Komplex bereits bestehender Wohnbebauung, Firmengebäuden und Lagerhallen (Garten- und Landschaftsbau Zipf, Teppich-Kauf Korntal, Frey Bedachungen). Die nicht bebauten Bereiche sind größtenteils versiegelt oder stark verdichtet.

Am südöstlichen Rand befanden sich auf einer Grünfläche mit Gebüsch verschiedene Einzelbäume (wie Walnussbäume, Rosskastanie, Esche und Birke) sowie ein Materiallager der Garten- und Landschaftsbaufirma Zipf. Zudem sind auf dieser Fläche Lorbeer, ein Essigbaum, eine Eibe sowie eine Thujahecke vorzufinden.

Im südlichen Bereich des Plangebiets war eine Fläche mit Ginster, Winterschneeball und Pfaffenhütchen vorhanden. Entlang des Gebäudes der Teppich-Kauf Korntal befanden sich eine Fläche mit diversen Ziergehölzen, Sträuchern, Bodendeckern und einem Obstbaum.

Die größten und ältesten Baumbestände im Plangebiet kamen auf der oben beschriebenen Grünfläche im Südosten des Geltungsbereichs vor. Bei diesen Bäumen handelte es sich zudem um Habitatbäume (vergl. Habitatpotentialanalyse von Diplom-Biologin Maike Lauer, November 2016):

Baumart	Stammdurchmesser
Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	1 m
Walnussbaum (<i>Juglans regia</i>)	40 cm
Walnussbaum (<i>Juglans regia</i>)	40 cm
Walnussbaum (<i>Juglans regia</i>)	70 – 75 cm



Abb. 1: Lagerfläche der Firma Zipf
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018



Abb. 2: Lagerfläche der Firma Zipf, Hintergrund: 4 Walnussbäume (Habitatbäume)
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018



Abb. 3: Blick von der Bergstraße ins Plangebiet
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018



Abb. 4: Blick von der Solitudeallee ins Plangebiet
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018



Abb. 5: Blick von der Zuffenhauser Straße ins Plangebiet
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018



Abb. 6: Blick von der Zuffenhauser Straße ins Plangebiet
Eigene Aufnahme vom 17.01.2018

Aufgrund der Lage der geplanten Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt entfällt ein Bestandsbaum außerhalb des Plangebiets. Hier wird deshalb ein neues Pflanzbeet in unmittelbarer Umgebung geschaffen und dort ein neuer Baum angepflanzt.

Die ehemalige Bebauung auf dem Gelände ist inzwischen abgebrochen. Weiterhin sind die Freiflächen und Gehölzbestände, welche aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes (mit Ausnahme der Habitatbäume) jedoch strukturarm und wenig attraktiv waren, entfallen. Durch die vorgesehene Pflanzung von 13 Bäumen, die geplante Durchgrünung des Plangebiets mit Hecken sowie die Begrünung der Hauptdächer und der nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage stellt das Vorhaben **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzguts Arten und Biotope dar.

Zum Artenschutz siehe Ziffer 9.3

9.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der Versiegelung und Bebauung mit den einhergehenden Bodenbearbeitungen (Auffüllungen / Umschichtungen) als sogenannte Böden des Innenbereichs einzustufen. Hierbei handelt es sich um innerörtliche Böden, für die keine Bodenzahlen vorliegen. Sie werden daher, basierend auf der Arbeitshilfe des Umweltministeriums für das „Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Stand Dezember 2012), als geringwertig eingestuft. Versiegelte Flächen haben keine Bedeutung mehr für das Schutzgut Boden.

Für das Gebiet wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten erstellt (Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen 13.01.2017). In fast allen Sondierungen wurden künstliche Auffüllungen, meist Schluffböden mit Fremdbestandteilen wie Ziegelstücke, angetroffen. Die Untersuchung ergab zudem, dass in einem Bereich die Sulfat-Konzentration erhöht ist (Z 1.2). Ansonsten waren die Proben unauffällig bzw. wurden die Grenzwerte eingehalten. Nähere Angaben hierzu sowie Aussagen zur Tragfähigkeit des Untergrunds, zur Gründung, zur Baugrundgestaltung, zum Schutz der Bauwerke gegen Durchfeuchtung etc. können dem Gutachten entnommen werden.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als Standort eines ehemaligen Wäschereibetriebes mit einer Eigenverbrauchtankstelle wurden durch das Büro Geotechnik Südwest seit dem Jahr 2005 diverse Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Untergrundverunreinigungen durchgeführt. In Boden, Bodenluft und Grundwasser wurden dabei chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) und aromatisierte Kohlenwasserstoffe (AKW) festgestellt. Die „Erkundung der aktuellen Schadstoffsituation auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung Müller“ vom 30.11.2018 der Geotechnik Südwest stellt die aktuelle Situation dar. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz der Beendigung der Sanierung bzw. der Abstromsicherung auf dem Gelände nach wie vor entsorgungsrelevante CKW- und AKW-Gehalte auf dem Gelände verbleiben. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die weiterhin entsorgungsrelevante CKW- und AKW-Gehalte auf dem Gelände sollen im Zuge der geplanten Neubebauung weitestgehend durch Aushub entfernt werden. Überreste verbleiben unter dem bestehenden Kanal sowie ggf. in größerer Tiefenlage. Die Aushubarbeiten werden gutachterlich begleitet. Zur Klärung der Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten sind abfalltechnische Untersuchungen des Aushubs erforderlich, da das in den Schadensbereichen anfallende Erdmaterial nicht bzw. nur eingeschränkt verwertbar ist.

Im Zuge der Neuordnung des Baurechts 2017 wurden die zu betrachtenden Umweltbelange um das Thema „Fläche“ ergänzt. Hierbei geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (siehe auch § 1a Abs. 2

BauGB). Im Gegensatz dazu stehen beim Schutzgut Boden qualitative Betrachtungen zu den verschiedenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt im Vordergrund.

Das Plangebiet war durch die vorhandenen Gebäude sowie durch befestigte Wege und Flächen stark versiegelt. Der Anteil der versiegelten Fläche wird sich durch die Realisierung der Planung nicht wesentlich verändern.

Durch die Realisierung des Projekts wird dem Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und somit auch dem flächensparendem Bauen Rechnung getragen. Zudem beschränkt sich der Eingriff auf bereits anthropogen beeinträchtigte Bereiche und der Versiegelungsgrad wird sich im Vergleich zur Ist-Situation nicht deutlich verändern. Somit entstehen durch die Realisierung des Projekts keine signifikanten Veränderungen und bei Beachtung der oben genannten Gutachten sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten. Durch die Bodensanierung entsteht sogar eine positive Wirkung auf das Schutzgut Boden.

9.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet beinhaltet kein Quell-, Wasserschutz- und auch kein Überschwemmungsgebiet. Auch vom Thema Hochwasser ist das Plangebiet nicht betroffen.

In der „Starkregengefahrenkarte im Einzugsgebiet der Glems“ wird jedoch ein kleiner Teil des Plangebiets, insbesondere im Nordosten sowie Nordwesten, in die Kategorie „mittel“ eingestuft. Die Kategorien „selten“ und „extrem“ werden dagegen dem gesamten Plangebiet mit Ausnahme der mit Gebäuden bestandenen Flächen zugewiesen.

Das wichtigste Kriterium zur Bewertung von Flächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Grundwasser ist die Durchlässigkeit der anstehenden Gesteinsformation. Diese beeinflusst das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung. Das Plangebiet liegt in der geologischen Formation „Gipskeuper und Unterkeuper“. Dabei handelt es sich um Festgesteine des Leitertyps Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter.

Das Büro für angewandte Geowissenschaften, Tübingen wurde für das Bauvorhaben mit der Erstellung eines Baugrund- und Gründungsgutachtens beauftragt. Dieses liegt mit dem Stand vom 13.01.2017 vor. Laut Gutachten wurde lediglich bei einer Sondierung (RKS 3) ein direkter Wasserzutritt festgestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserstand das geplante Bauvorhaben nicht tangiert. Einzelheiten hierzu können dem Gutachten entnommen werden.

Aufgrund der Vornutzung des Geländes ist jedoch eine Verunreinigung des Grundwassers vorhanden, weshalb die „Erkundung der aktuellen Schadstoffsituation auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung Müller“ vom 30.11.2018 der Geotechnik Südwest zu beachten ist (vergl. Kapitel 9.2.3).

Durch die Realisierung des Projekts entstehen keine signifikanten Veränderungen. Werden die Hinweise im „Sanierungskonzept zum Aushub der CKW- und AKW-Verunreinigungen“ der Geotechnik Südwest vom 21.02.2019 sowie des Baugrund- und Gründungsgutachtens beachtet, sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen** zu erwarten.

9.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart stuft das Plangebiet als Gewerbe-Klimatop ein, das an einer Straße mit Verkehr-, Luft- und Lärmbelastung liegt (Quelle: <http://webgis.region-stuttgart.org/Web/klimatop/>; Zugriff 29.06.2018). Kennzeichnend für dieses Klimatop sind der Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie eine erhebliche Windfeldstörung. Ausgedehnte Zufahrtsstraßen, Stellplatzflächen sowie erhöhte Emissionen sind als weitere Kennzeichen zu nennen. Zudem ist nachts eine Auskühlung im Dachniveau großer Hallen charakteristisch, während die versiegelten Bereiche weiterhin stark erwärmt bleiben (Quelle: <https://www.staedtebauliche-klimafibel.de/?p=60&p2=5.7>, Zugriff: 29.06.2018).

Das Plangebiet war überwiegend von großflächigen Hallen und versiegelten Flächen geprägt. Das geplante Wohngebiet wird dagegen durch Hecken- und Baumpflanzungen gut durchgrünt. Zudem ist auf den Hauptdächern eine Dachbegrünung vorgesehen. Die privaten Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht, wodurch eine Begrünung der Innenhöfe ermöglicht wird.

Durch das Bauvorhaben wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht. Daher wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Klima und Luft erwartet.

9.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadteingang des Ortsteiles Korntal. Die baulichen Anlagen auf den überplanten Grundstücken wiesen einen umfassenden und erheblichen Instandhaltungs- bzw. Reparaturstau auf. Mit der Umnutzung findet damit eine deutliche Aufwertung des östlichen Stadteingangs und somit des Stadtbildes statt.

An das Plangebiet grenzen Wohn- und Gewerbegebäude an. Die neue Nutzung fügt sich somit in die Umgebung ein. Das Haus Nr. 3 bildet, in Form eines Hochpunktes, den Akzent des Stadteingangs.

Das Bauvorhaben führt zu einer Aufwertung des Stadteingangs und zu einer Verbesserung des Stadtbildes. Daher wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild / Ortsbild erwartet.

9.2.7 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ist im vorliegenden Planungsfall insbesondere die Thematik „Außenlärm“ relevant. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung der BS Ingenieure, Ludwigsburg durchgeführt. Diese zeigt, dass durch die geschlossene Bebauung entlang der Zuffenhauser Straße eine deutliche Reduzierung der Schalleinwirkungen im Plangebiet erreicht wird. Über die Schallschutzbebauung hinaus sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich vertretbar.

Die im Schallgutachten errechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben spezielle Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind daher bei Außenpegeln oberhalb von 50 dB(A) fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Durch die Neubebauung wird der vorhandene Schall geringfügig reflektiert. An den der Zuffenhauser Straße gegenüberliegenden Gebäuden erhöhen sich die Immissionen jedoch nur um maximal 0,8 dB(A) und liegt damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Des Weiteren bleiben die Grenzen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durch die geringen, zusätzlichen Immissionen unterschritten. Details können der Schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Mit Hilfe zweier Verschattungsstudien wurden eventuelle nachteilige Auswirkungen auf die nördlich und östlich angrenzenden, geplanten Wohngebäude sowie auf die nördlich, östlich und westlich angrenzende bestehende Nachbarschaft außerhalb des Geltungsbereiches untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass durch die geplanten Gebäudehöhen keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen auf die umgebende Nachbarschaft entstehen. Eine ausreichende Besonnung der Nachbargebäude, an den kritischen Jahrestagen (20.03. astronomischer Frühjahrsanfang, 21.06. Sommersonnenwende, 22.09. astronomischer Herbstanfang, 21.12. Wintersonnenwende), ist auch nach Errichtung der Neubebauung gegeben.

Diese Einschätzung bestätigt auch das Gutachten zur Sonneneinstrahlung des Ingenieurbüro Lohmeyer vom August 2019. Dieses Gutachten vergleicht die Bestandssituation sowie die Veränderung durch die Neubebauung. Es zeigt, dass auch nach Erstellung des Neubauvorhabens die mindestens einstündige Sonnenscheindauer am 17.01. und die mindestens 4-stündige Sonnenscheindauer an den Tag- und Nachtgleichen (21.03. und 23.09.) an den nördlich angrenzenden Wohngebäuden eingehalten werden können. Die Besonnung der angrenzenden Wohngebäude entspricht nach Erstellung des Neubauvorhabens den Kriterien der DIN 5034, weil mindestens ein Wohn- / Aufenthaltsraum jeder Wohneinheit ausreichend besonnt ist.

Lediglich das Haus 6 erfährt um den Zeitraum des kritischen Jahrestages der Wintersonnenwende (21.12.) eine deutliche Verschattung. Die Studie zeigt jedoch, dass dies auch der Fall wäre, wenn der Kopfbau niedriger ausgeführt werden würde. Durch die Ausbildung des Kopfbaus ergeben sich somit keine unzumutbaren, nachteiligen Auswirkungen auf die übrigen Gebäude im oder außerhalb des Planungsgebietes. Zudem kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass eine ausreichende Besonnung an den kritischen Jahrestagen auch bei reduzierter Abstandsfläche zum geplanten Haus 7 gegeben ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit auch bei Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen sichergestellt.

Mit den Planungen sind keine wesentlichen Veränderungen im Hinblick auf Luftverschmutzung, Gerüche, die Sicherheit beeinflussende Faktoren u. ä. m. verbunden. Baulärm und Luftverunreinigungen sind während der Baumaßnahmen vorübergehend nicht zu vermeiden.

Bei Beachtung und Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen wird **keine erhebliche Beeinträchtigung** des Schutzgutes Mensch erwartet.

9.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Solitudallee, welche sich unmittelbar an der östlichen Seite außerhalb des Plangebiets befindet, ist im Regionalplan als historische Straße dargestellt, welche sich vom Schloss Solitude in Stuttgart bis nach Ludwigsburg erstreckt. Die Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf diese Straßenachse.

Es bestehen Überlegungen, das Pflanzbeet nördlich der Kreuzung Solitudeallee / Zufenhauer Straße zu entfernen, um der Feuerwehr eine Zufahrt über diesen Kreuzungsbereich in die Solitudeallee zu ermöglichen. Die Solitudeallee würde dann wieder einen durchgängigen Charakter erhalten und in diesem Bereich evtl. mit einem Baumportal akzentuiert. Durch diese Maßnahme erfährt die historische Achse in diesem Bereich eine Aufwertung.

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von Bedeutung vorhanden.

9.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Als Wechselwirkungen sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu befürchten, die nicht schon unter den obenstehenden Kapiteln bei den Schutzgütern benannt wurden.

9.3 Artenschutz

Zur Abschätzung möglicher Anforderungen des Artenschutzes im Zuge einer Neugestaltung des Plangebietes wurde im November 2016 eine Habitatpotentialanalyse durch die Diplom-Biologin Maike Lauer, Esslingen erstellt.

Die Ergebnisse der Habitatpotentialanalyse machten detailliertere Untersuchungen nötig. Deshalb wurden von der Diplom-Biologin Maike Lauer, Esslingen im Jahr 2017 weitere Untersuchungen durchgeführt und auf dieser Grundlage ein „Tierökologischer Fachbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (Stand: 19.12.2017) erstellt. Aufgrund der aktuell vorkommenden Habitatstrukturen im Plangebiet wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Käfer in die faunistischen Erhebungen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einbezogen. Die Begehungen fanden zwischen April und November 2017 statt, das Untersuchungsvolumen orientierte sich dabei an der Vorgabe der UNB. Das Untersuchungsgebiet beschränkte sich im Wesentlichen auf das eigentliche Eingriffsgebiet. Um ein Konfliktpotenzial abschätzen zu können, wurden alle tierökologisch relevanten Habitatstrukturen und Biotoptypen hinsichtlich aktueller Nutzung (direkte und indirekte Nachweise) oder potenzieller Nutzung begutachtet. Die Gebäude wurden, soweit wie möglich, begangen und auf Vorkommen von Nutzungsnachweisen durch Vögel und Fledermäuse untersucht.

Artengruppe	Erfassung	Ergebnis
Vögel	Revierkartierung mit reduziertem Untersuchungsumfang zwischen April und Mai (13.04., 22.05. und 31.05.2017)	Insgesamt wurden 12 Vogelarten im Gebiet nachgewiesen, drei davon als Brutvögel (Amsel, Mönchsgrasmücke, Hausrotschwanz, alle ungefährdet). Gefährdete Arten waren Haussperling und Mauersegler, für beide liegt jedoch kein Brutnachweis im Gebiet vor. Die höchste Arten- und Individuendichte wurde am Ostrand des Gebiets beobachtet. Das Planungsgebiet ist kein essentielles Nahrungshabitat.

<p>Fledermäuse</p>	<p>Zwischen Anfang und Ende Juli wurden vier morgendliche Schwärmerfassungen (Beginn ca. 04.00 Uhr, Dauer ca. 1,5 h) durch Sichtbeobachtungen sowie Aufzeichnung der Fledermausrufe durchgeführt</p>	<p>Kein aktuelles Vorkommen von Fledermauswochenstuben oder –winterquartieren. Das Vorkommen eines Einzelquartiers oder eine sporadische Nutzung wurde jedoch für das Lagerhaus bzw. den Dachboden belegt.</p> <p>Das Plangebiet besitzt für nahrungssuchende Fledermäuse eine geringe bis mittlere Funktion.</p> <p>Die Fledermausart mit den meisten Nachweisen ist die Zwergfledermaus, die offenbar regelmäßig im Plangebiet jagt. Großes Mausohr und Mückenfledermaus nutzten das Plangebiet scheinbar nur sporadisch zur Jagd bzw. zum Transfer. Eine Untersuchung der Jagdaktivität über den gesamten Nachtverlauf wurde jedoch nicht durchgeführt.</p> <p>Eine aktuelle Nutzung der Baumhöhlen konnte nicht nachgewiesen werden.</p>
<p>Xylobionte Käfer</p>	<p>Untersuchung der vier betroffenen Bäume auf relevante Strukturen sowie eine mögliche Besiedlung am 22.11.2017 mit einem Fernglas und Spektiv. Die Baumhöhlen wurden mit einer Video-Endoskopkamera auf deren Mulmkörper hin begutachtet, um das Habitatpotenzial für mulmbewohnende Käfer in einem ersten Schritt abzuschätzen.</p>	<p>An keinem der Bäume konnten Schlupflöcher von Bock- oder Prachtkäfern festgestellt werden.</p> <p>Eine Eignung für die FFH-Arten Heldbock, Hirschkäfer, Scharlachkäfer, rothalsiger Düsterkäfer, Alpenbock und Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer ist auf Grund ihrer Ansprüche und Verbreitung generell ausgeschlossen.</p> <p>Ein Vorkommen des Eremiten kann ebenfalls ausgeschlossen werden.</p>

Zudem befand sich in der Rosskastanie eine ungenutzte Kobel eines Eichhörnchens (nach BNatSchG und BArtSchV besonders geschützt). Da im Rahmen der saP jedoch nur FFH- und Vogelarten betrachtet werden, besteht hier diesbezüglich jedoch keine Relevanz.

Gutachterliches Fazit:

Durch das Vorhaben besteht eine grundsätzliche Betroffenheit von geschützten Tierarten. Durch Berücksichtigung der Maßnahmen zu Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität (jahreszeitliche Beschränkung von Baum- und Gehölzfällungen sowie Gebäudeabrissen und Ersatz von Fledermausquartieren, siehe auch Textteil unter Teil C, Nr. 1) ist jedoch nach aktuellem Kenntnisstand keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos oder eine Gefährdung des Erhaltungszustands geschützter Arten zu erwarten. Die genannten Maßnahmen vermeiden Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG oder reduzieren unvermeidbare Beeinträchtigungen soweit, dass sie keine Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von Lokalpopulationen haben. Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wird die Verwirklichung der Maßnahmen dauerhaft gesichert.

Vorhabens- bzw. baubedingte Funktionsminderungen innerhalb des Plangebiets werden durch Erhaltungsmaßnahmen sowie Habitataufwertungen kompensiert.

10 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich: 6.160 qm
davon
Allgemeines Wohngebiet: 6.160 qm

11 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die Bebauung erfolgt durch Investoren auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zur Gewährleistung der Planung wird mit den Vorhabenträgern ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen, in Form einer Umlegung, sind nicht notwendig, da alle Grundstücke bereits heute Bauland sind und wieder als Bauland ausgewiesen werden.

Für die Umsetzung der Planung sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die Ver- und Entsorgung kann über die bestehenden Straßen und Kanäle erfolgen. Die notwendigen Abbrucharbeiten der vorhandenen Bebauung erfolgen durch den Investor.

12 ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1 und Plan 2) vom 16.09.2019
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Diplom Biologin Maike Lauer und des Diplom Landschaftsökologen Moritz Fußer vom 19.12.2017
- Baugrund- und Gründungsgutachten des Büros für angewandte Geowissenschaften Dr. H. Gerweck und S. Potthoff vom 13.01.2017
- Verschattungsstudie der Project GmbH vom 24.11.2017
- Verschattungsstudie der Project GmbH vom 30.01.2018
- Erkundung der aktuellen Schadstoffsituation auf dem Gelände der ehemaligen chemischen Reinigung Müller der Geotechnik Südwest vom 30.11.2018
- Sanierungskonzept zum Aushub der CKW- und AKW-Verunreinigungen der Geotechnik Südwest vom 21.02.2019
- Schallgutachten der BS Ingenieure vom 07.03.2019
- Verkehrsgutachten der BS Ingenieure vom Oktober 2019
- Gutachten zur Sonneneinstrahlung nach DIN 5034 für das Bauvorhaben Zuffenhauser Straße in Korntal-Münchingen des Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG vom August 2019