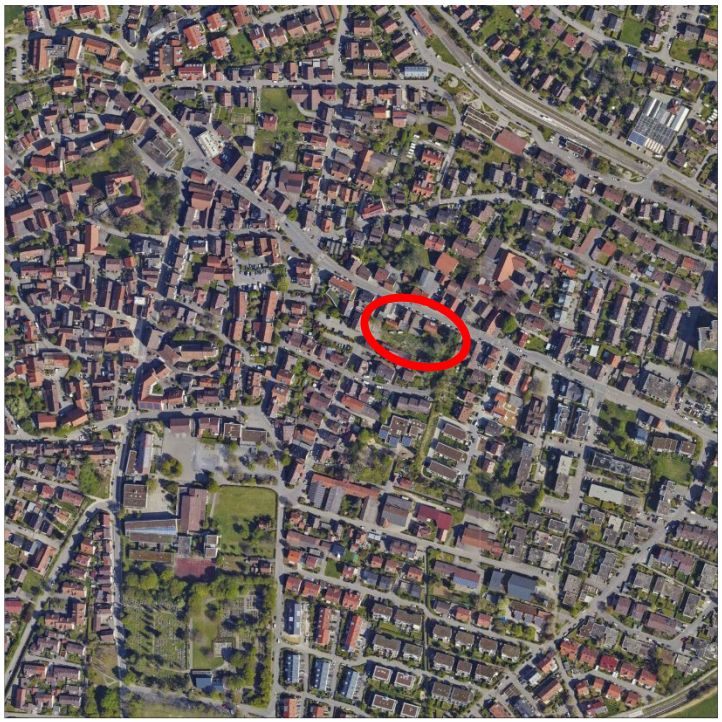
Stadt Korntal-Münchingen
Stadtbauamt - Stadtplanung



Luftbild, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 07.07.2021

Satzung

„Stuttgarter Straße - Kronenstraße“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Korntal-Münchingen, Stadtteil Münchingen

INHALT

1 VORBEMERKUNGEN ... 3

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN ... 3

2.1 Erfordernis der Planaufstellung ... 3
2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans ... 4

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ... 6

3.1 Lage des Gebiets ... 6
3.2 Abgrenzung und Größe ... 6
3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets ... 7
3.4 Verkehrsanbindung ... 7
3.5 Ver- und Entsorgung ... 7
3.6 Baugrund, Altlasten ... 8

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND ANDERE PLANUNGEN ... 10

4.1 Landes- und Regionalplanung ... 10
4.2 Flächennutzungsplan ... 10
4.3 Bestehende Bebauungspläne ... 11

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN ... 11

6 PLANERISCHE KONZEPTION ... 12

6.1 Städtebaulicher Leitgedanke ... 12
6.2 Erschließungskonzept ... 23
6.3 Nutzungskonzept ... 23
6.4 Außenräume ... 24

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS ... 24

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 24
7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 24
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen ... 25
7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ... 26
7.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen ... 28
7.6 Flächen für Nebenanlagen ... 28
7.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ... 28
7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 30

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 30

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 30
8.2 Werbeanlagen ... 31
8.3 Müllbehälterstandplätze ... 31
8.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ... 31

8.5 Einfriedungen 31
8.6 Außenantennen 31
8.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen 32
8.8 Anzahl von Stellplätzen 32

9 UMWELTBELANGE 33

9.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung 33
9.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums 33
9.3 Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung 34
9.4 Artenschutz 42

10 FLÄCHENBILANZ 43

11 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN 44

12 ANLAGEN 44

1 VORBEMERKUNGEN

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
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 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m. W. v. 01.08.2019

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND ZIELSETZUNGEN

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die noch vorhandenen baulichen Anlagen auf den überplanten Grundstücken entlang der Stuttgarter Straße weisen einen umfassenden und erheblichen Instandhaltungs- und Reparaturbedarf auf. Die Gebäude werden zwar teilweise noch zum Wohnen und für einen Imbiss genutzt, werden aber langfristig mit ihrer Substanz nicht zu halten sein. Der rückläufige Bereich des Plangebiets ist ungenutzt und großflächig von wildem Grünbewuchs gekennzeichnet.

Zur Neuordnung und Aufwertung dieser innerstädtischen Fläche wurde daher das Architekturbüro Ludmann von der Mörk Immobilien GmbH mit dem Entwurf einer Bebauung mit einem Lebensmittelfachmarkt mit aufgesetzter Wohnnutzung und ggf. ergänzender Nutzfläche für Arztpraxen beauftragt.
Diesem voran ging ein städtebaulicher Wettbewerb, den das Büro Ludmann aufgrund seines die Stadt überzeugenden Konzepts gewann.

Der Gemeinderat stimmte dem Entwurf als Planungsgrundlage für das weitere Verfahren im Herbst 2020 einstimmig zu.

Derzeit besteht für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse ist. Der Bebauungsplan trägt darüber hinaus insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7a BauGB 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 bebautes Gelände einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Das Plangebiet stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren kann und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Zudem wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erstellt. Die Vorhaben- und Erschließungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplans. Zur Sicherstellung der entsprechenden Umsetzung des Vorhabens wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht (Screening) nach § 7 UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführt (Project GmbH, 01.07.2020). Aufgrund der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planung bestand eine Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung, da der Prüfwert bzgl. der geplanten Verkaufsfläche überschritten wurde. Es handelt sich um ein Vorhaben, welches gemäß der Anlage 1 des UVPG Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6 nach § 7 UVPG in den Anwendungsbereich zur Vorprüfung dieses UVPG fällt.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht gesehen. Diese Einschätzung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Ludwigsburg mit E-Mail-Schreiben vom 17.08.2020 bestätigt. Somit ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB möglich.

Die UVP-Vorprüfung ist Anlage zum Bebauungsplan.

2.2 Zielsetzungen des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße - Kronenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des Areals geschaffen werden. Insbesondere mit dem Ziel, die örtliche Nahversorgung des Stadtteils Münchingen zu verbessern und dabei gleichzeitig die Bevölkerung mit attraktivem Wohnraum zu versorgen. Die Umsetzung des Bebauungsplans dient der Nutzungsintensivierung von derzeit mindergenutzten, innerörtlichen Flächen sowie der Deckung des Bedarfs an Wohnraum im Stadtteil Münchingen, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen und attraktiven Lage im Ballungsraum Stuttgart ist der Stadtteil Münchingen ein stark nachgefragter Wohnstandort. Dem entsprechend ist der Nachfragedruck nach Wohnraum in den letzten Jahren gestiegen. Zur Deckung dieses Bedarfes möchte die Stadt mit dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße – Kronenstraße“ eine innerstädtisch gelegene, mindergenutzte Fläche neu beplanen und Baurecht für ca. 60 Wohnungen schaffen. Im Regionalplan der Region Stuttgart ist das Plangebiet als „regionaler Schwerpunkt des Wohnungsbaus“ dargestellt. Damit besteht

ein besonderes regionalplanerisches Interesse an der Umsetzung des Baugebietes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen und für eine geordnete Erschließung und Bebauung ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Stuttgarter Straße – Kronenstraße“ erforderlich.

Die Entwicklung der Bevölkerung ist entsprechend den Zahlen des Statistischen Landesamtes seit Jahren durch kontinuierliches, dynamisches Wachstum geprägt. Gleichzeitig wurden jedoch keine größeren Neubaugebiete realisiert. Somit wird die vorherrschende, hohe Nachfrage nach Wohnraum ersichtlich. Teilweise konnte dieser Nachfrage durch zunehmende Belegungsdichte sowie Entwicklungen im Bestand entgegengewirkt werden. Über dieses knapp bemessene, bestandsbezogene Potenzial hinaus besteht ein jedoch weiter ein hoher Bedarf an Wohnbauflächen. Stark steigende Preise sowie die kontinuierlichen Anfragen nach Wohnraum bzw. Bauplätzen belegen dies zusätzlich.

Gründe für diese Nachfrage sind dabei die ansteigende Zahl der Einwohner und privaten Haushalte, die Umsetzung der individuellen qualitativen Wohnwünsche der nachfragenden Haushaltsgruppen und der Ersatz nicht mehr marktfähiger Wohnungen. Die Wohnbedarfsnachfrage liegt dabei über den Zahlen der Baufertigstellungen.
Auch die Betrachtung der Bevölkerungsprognose bis 2030, nach der das bisherige Wachstum auf einem ähnlichen Wert wie bisher verbleibt, untermauert den zusätzlichen Bedarf an Wohnraum.

Jahr	Einwohner
2008	18.542
2009	18.561
2010	18.609
2011	18.240
2012	18.466
2013	18.578
2014	18.701
2015	19.143
2016	19.195
2017	19.631
2018	19.679
2019	19.718
2020	19.877
2021	19.940
2022	19.989
2023	20.039
2024	20.073
2025	20.108
2026	20.141
2027	20.179
2028	20.198
2029	20.217

2030	20.237

Bevölkerungsentwicklung und Prognose Korntal-Münchingen, Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 02.21

Durch die gegenwärtigen und zukünftigen demografischen Entwicklungen sowie durch den vorhandenen Gebäudebestand in den Stadtteilen kommt es bei der Nachfrage zu stadtteilräumlichen Unterschieden. Für den Stadtteil Münchingen wird mit zwei Dritteln der höchste Anteil am gesamten für die Stadt zu erwartenden zusätzlichen Wohnflächenbedarfs prognostiziert. Die größte Komponente wird dabei der aus den Haushaltszuwächsen resultierende Wohnungsneubedarf sein. In Korntal wird der Anteil des Potenzials nach zukünftigem Wohnungsneubau bei etwa 30 % liegen.
Mit dem Bebauungsplan „Stuttgarter Straße – Kronenstraße“ wird daher dem besonderen Nachfragebedarf des Stadtteils Münchingen nachgekommen und ein signifikanter Anteil an Wohnraum geschaffen, ohne dabei neue Flächen in Anspruch zu nehmen.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

3.1 Lage des Gebiets

Das Plangebiet befindet zentral im Stadtteil Münchingen, südöstlich der Kreuzung Stuttgarter Straße / Kronenstraße.

Korntal-Münchingen liegt im Strohgäu im Landkreis Ludwigsburg, nordwestlich der Landeshauptstadt Stuttgart auf einer Höhe von 285 bis 405 Metern. 2020 zählte die Stadt 19.877 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 Münchingen durch die Regionalbahn und 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 501, 535 und 612, deren Haltestelle sich nordöstlich des Plangebietes, an der Ecke Stuttgarter Straße / Ziegeleistraße befindet.

3.2 Abgrenzung und Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden: von Teilen der Stuttgarter Straße (Flurstück 4570) und Flurstück 70/1 der Geltungsbereich ragt teilweise in die Flurstücke hinein
im Osten: von der Grenze zum Flurstück 69 und 69/10 und einem Teil des Flurstücks 70/1
im Süden: von der Grenze zu den Flurstücken 3258 und 68/3 und einem Teil des Flurstücks 3261
im Westen: von der Kronenstraße (Flurstück 95)

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

Folgende Flurstücke sind innerhalb des Geltungsbereichs enthalten: 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75 sowie teilweise die Flurstücke 70/1, 3261 und 4570.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3.970qm.

3.3 Bestand innerhalb und außerhalb des Plangebiets

3.3.1 Bestand innerhalb des Plangebiets

Auf dem Plangebiet befinden sich entlang der Stuttgarter Straße drei, noch teilweise genutzte, ältere Wohngebäude, mehrere Garagen und Schuppen sowie ein Imbiss.

Im rückwärtigen Bereich ist das Plangebiet von wild gewachsenen Grünstrukturen aus Gräsern, Büschen und Bäumen gekennzeichnet.

3.3.2 Bestand außerhalb des Plangebiets

Die Randbereiche außerhalb des Gebiets werden geprägt durch:

im Norden: 2 geschossige Wohngebäude in giebel- und traufständiger Bauweise mit steilem Satteldach entlang der Stuttgarter Straße

im Osten: 2 geschossige Wohngebäude mit Satteldach, giebelständige Bauweise zum Plangebiet und zur Stuttgarter Straße, gewerbliche Nutzung im EG

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

im Westen: 2-3 geschossige Wohngebäude trauf- und giebelständiger Bauweise

3.4 Verkehrsanbindung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Norden über die Stuttgarter Straße und im Westen über die Kronenstraße.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Gas-, Wasser- und Stromversorgung

<u>Gas</u>
Die Gasversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Netze BW.

<u>Trinkwasser</u>
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das bestehende Trinkwassernetz der Stadtwerke Korntal-Münchingen.

<u>Strom</u>
Die Stromversorgung erfolgt durch das bestehende Stromnetz der Netze BW.

<u>Telefon</u>
Die Fernsprechversorgung erfolgt durch das bestehende Netz der Deutschen Telekom bzw. der Vodafone West GmbH.

3.5.2 Abwasserentsorgung

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

3.5.3 Regenwasserentsorgung

Anfallendes Regenwasser wird soweit möglich zurückgehalten oder versickert. Überschüssiges Regenwasser wird in die bestehenden Kanäle im Gebiet, in der Stuttgarter Straße bzw. der Kronenstraße eingeleitet.

3.6 Baugrund, Altlasten

3.6.1 Baugrund

Für das Plangebiet wurde ein Baugrund- und Gründungsgutachten angefertigt.

Allgemeine geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Münchingen. Hier sind oberflächlich eiszeitliche, schluffige bis sandige Lößlehmablagerungen des Quartärs vorhanden. Dazu gesellen sich im geplanten Baufeld noch anthropogene Ablagerungen. Im Liegenden der quartären Deckschichten stehen die Ton- und Kalksandsteine der Erfurt-Formation kuE (früher Lettenkeuper) an. Die Erfurt-Formation ist durch eine Wechsellagerung von Ton und Kalksandstein charakterisiert. Seltener findet sich dort auch der graue Dolomitstein, Gipsstein oder Anhydrit.

Schichtaufbau des Untergrunds

Bei den Sondierungen wurden bis zu einer Tiefe von 4,7-5,2 m Schluff sowie feinsandiger, brauner, weicher bis fester Lehm vorgefunden. Darunter bis zu einer Tiefe von 6,2-8,4 m befindet sich feinsandiger, steifer Schluff der ab einer Tiefe von 4,5-5,2 m feucht ist. Bis zu einer Tiefe von 9,7 m erfolgt eine Schicht sandiger halbfester Schluff der ab einer Tiefe von 9,7-10,3 m auf Sandstein trifft.

Tragfähigkeit des Untergrunds

In den erbohrten Bodenhorizonten bis zum dichten Kalksandstein können eingeschwemmte schluffige-tonige Sedimente, mit geringerer Bodenbelastbarkeit als inder Baugrunduntersuchung der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro a. Szabady vom 26.03.2020 enthalten sein. Dort ist evtl. ein lokaler, geringer Bodenaustausch unter der Fundament- /Bodenplatte erforderlich, um ein gleiches Setzungsverhalten der Fundament- /Bodenplatte zu erreichen. Hierbei ist Magerbeton verwendbar. Außermittige Fundamentbelastungen sind zu vermeiden.

Für eine frost- und witterungssicher Gründung von Gebäudeteilen ohne Tiefgarage oder Keller ist darauf zu achten, dass die Fundament-UK mindestens 0,8 m unter späterer Geländeoberfläche liegen muss.

Gründung

Die weich-steifen und damit wenig gründungsfähigen Bodenschichten stehen bis in eine Tiefe von 3,6 bis 6,7 m unter GOK an und werden bei der Erstellung der Baugrube für die Gründung der Bodenplatte vollständig ausgeräumt.

Somit steht auf der Baugrundsohle für die zu erstellende Bodenplatte überall ein halbfester Schluff und ein dichter Kalksandstein mit einer zulässigen Bodenpressung von 180 kN/qm (Schluff) bis 350 kN/qm (Kalksandstein) an. Auf Grund der verschiedenen Bodenverhältnisse (halbfester Schluff bis dichter Kalksandstein) auf dem Baugrubenplanum muss die Bodenplatte mit unterlagernden armierten Einzelfundamenten unter den lastabtragenden Gebäudeelementen, die alle bis auf den dichten Kalksandstein gründen, gegründet werden. Die Bodenplatte muss konstruktiv frei auf den Fundamenten auflagern. Eine reine Bodenplattengründung würde zu verschiedenen Setzungsbeträgen führen und zu große Scherspannungen erzeugen. Sollten durch weitere Bodengrunderkundungen neue Erkenntnisse gewonnen werden, so kann die Gründung entsprechend auf die neuen Gegebenheiten angepasst werden.

Hydrogeologische Verhältnisse

Es wurden drei Grundwassermessstellen mit einer Tiefe von 10m u. GOK und damit mindestens 2,0 m tiefer als die, mit 2 zwei Geschossen geplante Tiefgarage hergestellt. Nach mehrmaliger Untersuchung der Messstellen über den Zeitraum von über 3 Monaten ist festzustellen, dass es in keiner der drei Messstellen zu einem echten Wasserstand bzw. zu einer Grundwasserdeckfläche gekommen ist.
Es ist damit suchergestellt, dass der Grundwasserspiegel mindestens tiefer als 10 m unter GOK liegt. Ausgehend von einem angenommenen Wasserspiegel von -10,10 m ist der Bemessungswasserspiegel bei 9,1 m u. GOK anzusetzen.
Der Bemessungswasserstand liegt demnach noch ca. 1,2 m tiefer als die Bodenplatte des 2. UG.
Es ist daher ausreichend, auf Höhe der Tiefgaragenbodenplatte (-2. UG) eine Ringdränage als Sicherheitsdränage einzulegen und diese an eine Vorflut anzuschließen, damit sporadisch auftretendes, geringes Sickerwasser aus den späteren Arbeitsräumen ggf. über eine Hebeanlage eingeleitet werden kann. Falls nicht in die Kanalisation eingeleitet werden darf, ist eine Sickeranlage nötig. Es besteht keine Beeinträchtigung durch Hochwasser (HQ10 bis HQExtrem). Eine Auftriebssicherheit muss nicht berücksichtigt werden. Es ist ausreichend, die Bodenplatte gemäß des Bettungsmoduls im vorliegenden Gutachten zu bemessen.

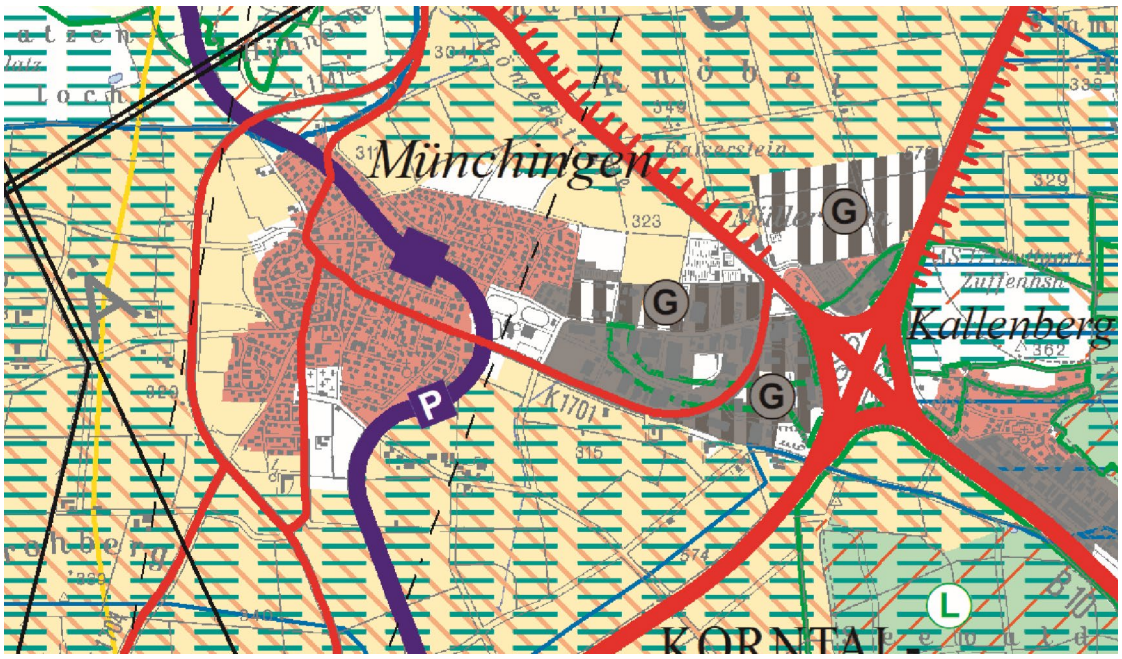
3.6.2 Altlasten

Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets als Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung befinden sich laut Altlastenkataster auf dem Flurstück Nr. 73 geringfügige lokale Verunreinigungen durch LHKW. Hierzu wurden 2014 Sondierungen durchgeführt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Gefährdung des Grundwassers bzw. eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung durch LHKW wenig wahrscheinlich.
Bei den Baugrundaushubarbeiten ist ein Geologe hinzuzuziehen. Weiter ist das LRA Ludwigsburg, Fachbereich Umwelt, bei Erdarbeiten auf den Grundstücken zu beteiligen.
Entsorgungsrelevante Böden auf dem Gelände sollen im Zuge der geplanten Neubebauung weitestgehend durch Aushub entfernt werden. Zur Klärung der Verwertungs- und Entsorgungsmöglichkeiten sind abfalltechnische Untersuchungen des Aushubs erforderlich.

4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 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 Münchingen (Landkreis Ludwigsburg) gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 keiner Zentrumskategorie zugewiesen. 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.



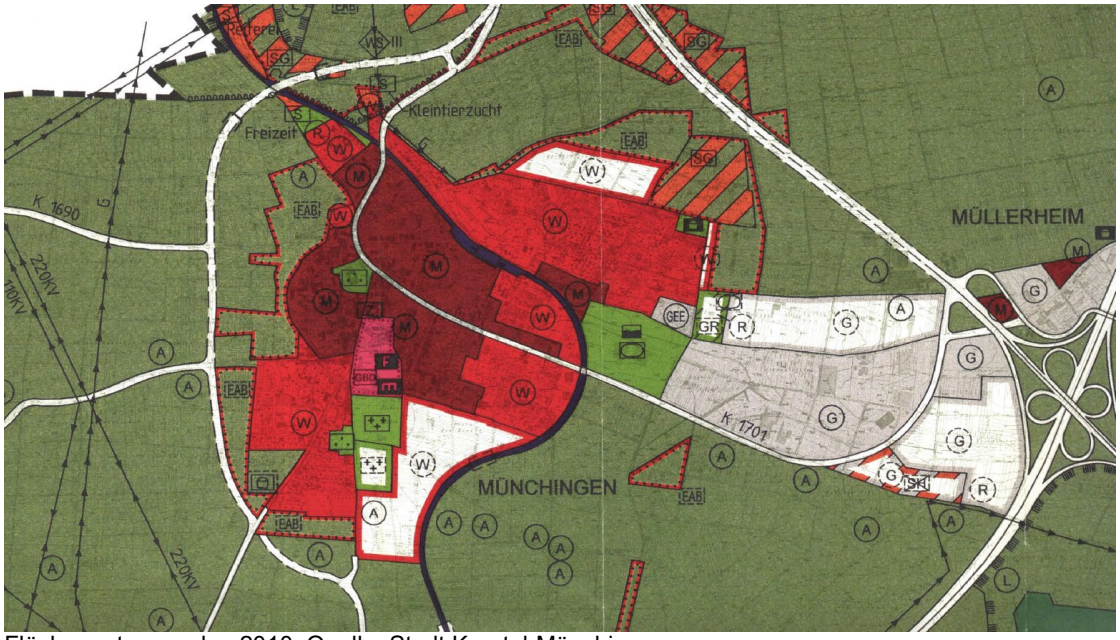
Regionalplan 19.08.2016, Quelle: Verband Region Stuttgart

Die Stuttgarter Straße, welche im Norden unmittelbar an das Plangebiet angrenzt und das Plangebiet mit der B10 und A81 verbindet, ist im Regionalplan als Straße für überregionalen Verkehr dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010, rechtsgültig seit 1998, ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan soll keine Gebietsart ausgewiesen werden. Da das Vorhaben aber eine Mischung aus Supermarkt (Vollsortimenter) mit integrierter Bäckerei, aufgesetzter Wohnnutzung und ggf. ergänzender Nutzfläche für Arztpraxen vorsieht, ist der Bebauungsplan somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan 2010, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

5 PRÜFUNG ALTERNATIVER LÖSUNGEN

Im Stadtgebiet Münchingen besteht außer einer Lidlfiliale kein großflächiger Einzelhandel. Während im Stadtteil Korntal mit einem Edeka, Pennymarkt und einer Metrofiliale die Nahversorgung sehr gut ausgebaut ist, ergibt sich in Münchingen keine flächendeckende Versorgung.
Das Gutachten der GMA „Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Korntal-Münchingen“ vom Juni 2020 bestätigt diese Situation.
Der Stadtteil Münchingen weist demnach ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit auf. Eine angemessene und zeitgemäße Versorgung der rd. 8.720 Einwohner (bis 2030 prognostizierte 9350 Einwohner) des Stadtteils Münchingen ist mit nur einem Lebensmitteldiscounter nicht gewährleistet. Somit trägt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortskern von Münchingen zur Sicherung der Grundversorgung bei. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Münchingen. Der Standort ist von Wohnbebauung umgeben und sowohl fußläufig als auch über den ÖPNV sehr gut erreichbar.
Der Bedarf eines Vollsortimenters im Ortsteil Münchingen zur Verbesserung der Nahversorgung ist bereits seit etlichen Jahren ein Dauerthema bei Verwaltung und Bürgern. Bisher scheiterte die Standortsuche immer an der Kleinteiligkeit der innerstädtischen Grundstücke und der damit verbundenen Vielzahl von Eigentümern mit denen verhandelt werden musste. Zwischenzeitlich schloss auch noch der am Münchinger Ortsrand gelegene Cap-Markt wodurch die Nahversorgungssituation zusätzlich geschwächt wurde. (Vgl.: Stuttgarter Zeitung 12.05.16, 04.01.2017, 13.04.2018)
Mit der geplanten Bebauung und dem zugehörigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stuttgarter Straße – Kronenstraße“ besteht nun die Möglichkeit auf innerstädtischen Grundstücken, die sich im Eigentum des Investors bzw. der Stadt befinden eine

lang bestehende Versorgungslücke zu schließen. Gleichzeitig wird dabei ein wesentlicher Beitrag zum Wohnraumbedarf geleistet und sparsam mit der begrenzten Ressource Boden umgegangen.
Durch die sehr zentrale Lage im Stadtteil wird dem Integrationsgebot Rechnung getragen und es ist davon auszugehen, dass 95% des erwarteten Umsatzes aus der Stadt Korntal-Münchingen selbst kommen. Damit werden das Konzentrations- und das Kongruenzgebot eingehalten. Da der Standort kein überörtliches Einzugsgebiet erschließen kann, ist zudem nicht mit Kaufkraftabzügen aus Nachbargemeinden zu rechnen und das Beeinträchtigungsverbot berücksichtigt.
Durch die Kombination mit aufgesetzter Wohnnutzung kann gleichzeitig noch eine wesentliche Anzahl an Wohnungen geschaffen werden. Ein anderes, ebenfalls so flächensparend und für die geplanten Nutzungen funktional nutzbares Grundstück ist im innerstädtischen Bereich von Münchingen nicht verfügbar. Um die Ziele der Planung zu realisieren, müssten an anderer Stelle bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden.
Mit der Nutzung des brachliegenden innerstädtischen Grundstücks wird daher das städtebauliche Gebot Innen- vor Außenentwicklung befolgt und dem Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ entgegengetreten.

6 PLANERISCHE KONZEPTION

6.1 Städtebaulicher Leitgedanke

Das Erdgeschoss der geplanten Gebäude bildet die flächige Bebauung des Einzelhandelsmarktes. Der Eingangsbereich des Marktes sowie der integrierte Bäcker befinden sich an der Stuttgarter Straße. Um den Eingangsbereich und die allgemeine Fußgängersituation entlang der Stuttgarter Straße der neuen Nutzung anzupassen, werden zwischen Gehweg und Straße Schrägparker angeordnet, die sowohl eine schützende Trennwirkung mit sich bringen als auch zu einer Beruhigung des Verkehrs beitragen. Am Kreuzungspunkt Stuttgarter Straße / Kronenstraße wird der öffentliche Raum zudem durch die Außengastronomie der integrierten Bäckerei und eine entsprechende Gestaltung des Straßenraumes aufgewertet und erhält zusätzliche Aufenthaltsqualität. Die Anlieferung des Marktes erfolgt ebenfalls über die Stuttgarter Straße, am östlichen Rand des Plangebiets. Das Gebäude wird vollständig durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterbaut. Diese ist von der Kronenstraße aus anfahrbar und beinhaltet die Stellplätze für die Kunden des Marktes, die Besucher der Arztpraxen sowie die Anwohner der darüberliegenden Wohnbebauung.

Auf dem Einzelhandelsmarkt ordnen sich vier Wohngebäuderiegel mit gleichmäßigem Abstand an. Diese haben ab der Oberkante des Erdgeschosses eine Höhe von zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und weisen der Umgebungsbebauung entsprechend 38°-45° geneigte Satteldächer auf. Die Gebäuderiegel sind im Süden durch Verbindungsbauten in der ersten Geschossebene miteinander verbunden. Nach Norden hin ist die Kammstruktur offengehalten. Die drei, zwischen den Gebäuderiegeln entstehenden Innenbereiche, werden grünplanerisch gestaltet und mit Bepflanzung, Aufenthaltsmöglichkeiten und Spielgeräten qualitativ realisiert. Diese bieten für die Anwohner einen Naherholungsort und sozialen Treffpunkt. Im westlichsten Gebäuderiegel sind optional Arztpraxen vorgesehen.

Der Architekturentwurf wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb ausgewählt, in enger Zusammenarbeit mit der Stadt auf die vorherrschenden Gegebenheiten des Umfelds angepasst und mit dem Gemeinderat abgestimmt. Den Entwurf zeichnet eine kompakte, ruhige, gleichmäßige Struktur entlang der Stuttgarter Straße und Kronenstraße aus. Die Basis des Bauwerks bildet der geplante Markt im Erdgeschoss welcher aus Passantenperspektive am ehesten erlebbar ist. Durch eine hochwertige Fassadengestaltung, den ebenerdig erreichbaren Einzelhandel und die integrierte Gastronomie in Form einer Bäckerei mit Außenbewirtschaftung entsteht durch die Nutzungen als auch durch die unterschiedliche Materialität eine Betonung der städtebaulichen Ecksituation Stuttgarter Straße / Kronenstraße. Der bisher wenig öffentlich genutzte Straßenraum wird aufgewertet und als Aufenthaltsfläche hervorgehoben. Um eine Verknüpfung zum Umfeld herzustellen, orientiert man sich bei den auf dem EG aufgesetzten Gebäuderiegeln an den Kubaturen der umliegenden Gebäude. Die vier aufgesetzten Baukörper, die dem Wohnen und Arbeiten dienen, fügen sich durch ihre Satteldächer und Giebelständigkeit in die Umgebung ein. So soll das charakteristische Bild entlang der Stuttgarter Straße erhalten werden. Durch die giebelständige Ausrichtung der aufgesetzten Gebäude wirkt die, gegenüber der Bestandsbebauung um das Sockelgeschoss höhere, Neuplanung deutlich weniger dominant als dies eine geschlossene Riegelbebauung entlang der Straße mit niedrigerer Höhe täte. Durch den gleichmäßigen Wechsel von Giebelseite der Aufsatzgebäude und begrüntem Dachinnenhof entsteht ein aufgelockertes Erscheinungsbild welches auch von der gegenüberliegenden Bebauung nicht als Wand wahrgenommen wird.
Mit der Bebauung des gesamten Grundstückes entsteht eine lückenlose, gesamtheitliche neue Planung. Durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes und die Umgestaltung der Stellplatzsituation an der Stuttgarter Straße erfolgt eine Aufwertung des Umfelds. Diese Merkmale und Ziele der Planung waren ausschlaggebend für die Auswahl des Entwurfs seitens der Stadt und wurden umfänglich mit dieser abgestimmt.

Verschattung
Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Nachbarschaft zu beurteilen, wurde durch die Stadt eine Prüfung der Verschattungssituation angefertigt. Zu den Anforderungen an die Mindestbesonnung von Wohngebäuden gibt es in Deutschland keine gesetzlichen Vorgaben. In dieser Untersuchung werden für die Beurteilung der möglichen Besonnungsverhältnisse der bestehenden Bebauung die Richtwerte für die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen der DIN (Deutsches Institut für Normung) 5034-1:2011-7 („Tageslicht in Innenräumen“) herangezogen. Die DIN-Beurteilungswerte haben keinen (juristisch) verbindlichen Charakter, es handelt sich um Orientierungswerte für eine ausreichende Besonnung.

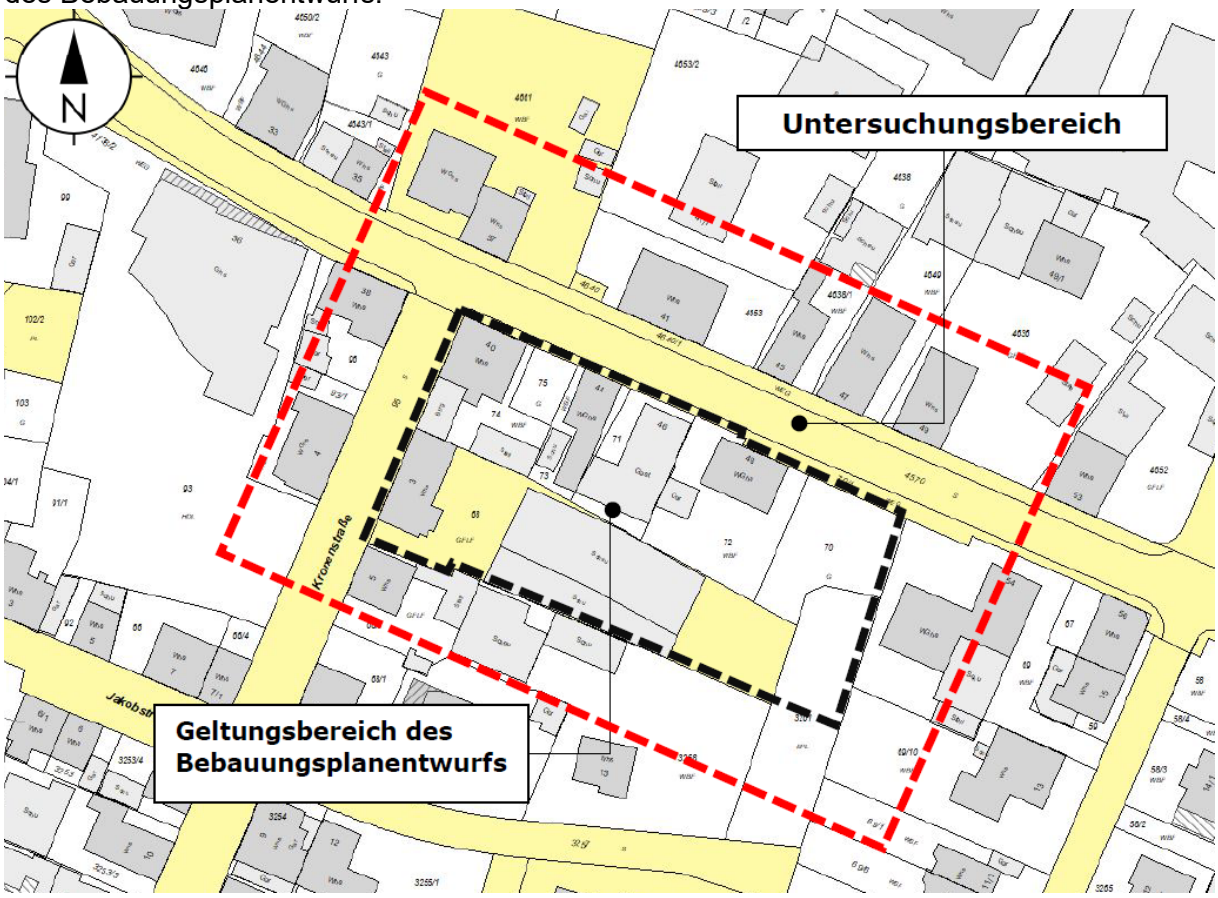
DIN 5034-1:2011-07 „Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen“ nennt Mindestanforderungen für die Beleuchtung von Wohnungen mit Tageslicht. Demnach sollte die Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche mindestens 4 Stunden betragen. Um eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicherzustellen, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen.
Bezugnehmend auf die DIN 5034-1 wurden folgende Betrachtungszeitpunkte zur Erstellung dieser Analyse herangezogen:

- 17. Januar, Zeitraum von ca. 08:30 – ca. 16:00 Uhr (UTC +1)

- 21. März - Tag- und Nachtgleiche, Zeitraum von ca. 07:00 – ca. 18:00 Uhr (UTC +1)

Untersucht wurden die vom geplanten Bauvorhaben ausgehenden Verschattungswirkungen auf folgende Bestandsgebäude:
- Gebäude Kronenstraße 4 und 5,
- Gebäude Stuttgarter Straße 37, 38, 41, 45, 47, 49 sowie 54

Die Abbildung zeigt die Lage des Untersuchungsbereichs, sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs.



Lageplan Untersuchungsbereich, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Stichtag 17. Januar ,minimale Sonneneinstrahlung
Nachfolgend wird die Verschattungsdauer für die untersuchten Gebäude im Detail tabellarisch und textlich dargestellt. Im Wesentlichen lässt sich Folgendes hinsichtlich der untersuchten Bestandsobjekte festhalten:

Bezeichnung	**Verschattungsdauer 17. Januar (Stunden)**		**Einhaltung der Richtwerte der DIN 5034-1 (17. Januar)[1]**
Kronenstr. 4	Bestand	Planung	Bestand: ja Planung: ja Die DIN-Werte werden am 17. Januar auch künftig eingehalten.
EG *TS-Ost	6 – 7	6 – 7	
1.OG TS-Ost	5 – 6	5 – 6	
2.OG TS-Ost	3 – 5	4 – 5	
EG **GS-Süd	6	6	
1.OG GS-Süd	4 – 5	4 – 5	
DG GS-Süd	1 - 4	1 – 4	

*Traufseite **Giebelseite
Verschattungsdauer 17. Januar Kronenstraße 4, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Gebäude **Kronenstraße 4** ist eine Stunde zusätzliche Verschattungsdauer im 2.OG an der Traufseite Ost zu erwarten. Im Übrigen ergeben sich keine deutlichen Verschlechterungen. Die DIN-Werte werden auch künftig eingehalten.

Kronenstr. 5	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden (keine Verschlechterung durch die Planung).
EG TS-Nord	8	8	
1.OG TS-Nord	8	8	
1.OG GS-Ost	7	7	
DG GS-Ost	3 – 6	3 – 6	
Scheune TS-Nord	8	8	

Verschattungsdauer 17.Januar Kronenstraße 5, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Das Wohngebäude **Kronenstraße 5** ist von eigener Verschattung betroffen, bis zu 8 Stunden Verschattung kann festgestellt werden. Die Realisierung der Planung führt zu keinen Verschlechterungen. Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden.

Stuttgarter Str. 37	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung zusätzlich betroffen sind die Süd- und die Ostfassade.
EG TS-Süd	6 – 8	7 – 8	
1.OG TS-Süd	6 – 8	6 – 7	
2.OG TS-Süd	3 – 6	5 – 7	
EG GS-Ost	7 – 8	8	
1.OG GS-Ost	6 – 7	8	
DG GS-Ost	3 - 6	4 – 8	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 37, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohnhaus **Stuttgarter Straße 37** ist eine Verschlechterung für die Süd- und die Ostfassade um ca. 1 bis 2 zusätzliche Stunden Verschattung zu erwarten. Eine punktuelle Verbesserung ergibt sich im 1. OG an der Traufseite Süd. Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Eine Verschattungszunahme

[1] Bezogen auf die untersuchten und in der Tabelle aufgelisteten Fassaden

durch die Planung kann an der Südfassade im Erdgeschoss und an der Ostfassade bis ins Dachgeschoss festgestellt werden.

Stuttgarter Str. 38	Bestand	Planung	Bestand: ja Planung: nein Durch die Planung betroffen ist die Südfassade im Erdgeschoss.
EG GS-Ost	6 – 7	6 – 7	
1.OG GS-Ost	4 – 5	6	
DG GS-Ost	3 – 4	5 – 6	
EG TS-Süd	6 – 7	6 – 7	
1.OG TS-Süd	3 – 4	6	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 38, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohnhaus **Stuttgarter Straße 38** ist außer im Erdgeschoss, Giebelseite Ost und im Erdgeschoss, Traufseite Süd eine Zunahme der Verschattung um ca. 1 bis 2 Stunden zu erwarten. Die Einhaltung der DIN-Werte am 17. Januar kann an der Südfassade im Erdgeschoss nicht gewährleistet werden.

Stuttgarter Str. 41	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung zusätzlich betroffen sind die Süd- und die Ostfassade.
EG TS-Süd	5 – 6	8	
1.OG TS-Süd	4 – 6	7 - 8	
EG GS-Ost	6 – 7	7 – 8	
1.OG GS-Ost	4 – 6	7	
DG GS-Ost	3 – 4	3 – 7	
EG GS-West	7 – 8	8	
1.OG GS-West	7	8	
DG-West	6	7	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 41, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Hinsichtlich des Wohnhauses **Stuttgarter Straße 41**, jeweils die Trauf- und Giebelseite (Ost-, Süd- und Westfassaden) ist mit einer Zunahme der Verschattung von 1 bis 3 Stunden zu rechnen. Die DIN-Werte für den 17. Januar werden an der Westfassade im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bereits im Bestand nicht eingehalten. Durch die Planung werden die Orientierungswerte an den Süd- und Ostfassaden jeweils im Erd- und 1. Obergeschoss nicht eingehalten.

Stuttgarter Str. 45	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung zusätzlich betroffen sind die Süd- und die Ostfassade.
EG GS-Süd	6 – 7	8	
1.OG GS-Süd	6 – 7	8	
DG GS-Süd	2 – 6	6 – 8	
EG TS-West	8	8	
1.OG TS-West	7 – 8	8	
EG TS-Ost	6 – 8	7 – 8	
1.OG TS-Ost	5 – 7	7	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 45, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohnhaus **Stuttgarter Straße 45** (Ost-, Süd- und Westfassaden) deutet sich eine Zunahme der Verschattung um ca. 1 bis 2 Stunden an. Das Wohnhaus Stuttgarter Straße 45 hält die DIN-Werte an der Westfassade im Bestand bis ins Dachgeschoss nicht ein. Die Ostfassade ist teilweise im Erdgeschoss und im 1. OG durch Verschattung des Nachbargebäudes betroffen. Durch die Planung sind die Süd- und die Ostfassade vollständig von Verschattung betroffen.

Stuttgarter Str. 47	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung zusätzlich betroffen sind die Süd- und die Ostfassade.
EG GS-Süd	4	8	
1.OG GS-Süd	3 – 5	8	
DG GS-Süd	1 – 6	6 – 8	
EG TS-West	8	8	
1.OG TS-West	8	8	
EG TS-Ost	5 – 7	7 – 8	
1.OG TS-Ost	4 - 6	7 – 8	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 47, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Im Fall des Wohnhauses **Stuttgarter Straße 47** (Ost- und Südfassaden) ist eine Verschattungszunahme um ca. 1 bis 4 Stunden durch die Planung gegeben. Die DIN-Werte können an der Westfassade bis ins Dachgeschoss im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung wird die Mindestbesonnung an der Südfassade im Erdgeschoss und 1.OG nicht eingehalten. Die DIN-Werte an der Ostfassade des Gebäudes können ebenfalls durch die Planung nicht eingehalten werden.

Stuttgarter Str. 49	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können bereits im Bestand nicht eingehalten werden. Durch die Planung zusätzlich betroffen ist das EG an der Südfassade.
EG GS-Süd	5 – 7	7 – 8	
1.OG GS-Süd	4 – 6	6 – 7	
DG GS-Süd	1 – 4	3 – 5	
EG TS-Ost	6 – 7	6 – 7	
1.OG TS-Ost	4 – 7	4 – 6	
EG TS-West	7	8	
1.OG TS-West	7	8	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 49, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohnhaus **Stuttgarter Straße 49** (Süd- und Westfassaden) ist eine Verschlechterung der Verschattungssituation von ca. 1 Stunde durch die Planung zu erwarten. Demgegenüber dürfte an der Ostfassade eine geringfügige Verbesserung der Verschattungssituation eintreten. Die Westfassade und die Erdgeschoss der Ostfassade können die DIN-Werte bereits im Bestand nicht einhalten. Auf der Südseite im Erdgeschoss können durch die Realisierung der Planung die DIN-Werte nicht eingehalten werden.

Stuttgarter Str. 54			Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der Westfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden (keine Verschlechterung durch die Planung).
EG TS-West	8	8	
1.OG TS-West	8	8	
DG TS-West	8	8	
EG (Süd) TS-West	7	7	
DG GS-Süd	1 – 2	1 – 2	
Querbau			
EG GS-West	7 – 8	8	
1.OG GS-West	7 – 8	7 – 8	
EG TS-Süd	3 – 6	3 – 6	
1.OG TS-Süd	2 – 6	2 – 6	
DG TS-Süd	2 – 5	2 – 5	

Verschattungsdauer 17.Januar Stuttgarter Straße 54, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohn- und Geschäftsgebäude **Stuttgarter Straße 54** deutet sich außer im Erdgeschoss der Westfassade des Querbaus eine Verschlechterung der Verschattungssituation um bis zu ca. 1 Stunde an. Die DIN-Orientierungswerte für den 17. Januar können an den Westfassaden im Bestand nicht eingehalten werden. Die Realisierung der Planung führt diesbezüglich zu keinen Verschlechterungen.

Stichtag 21. März, Tag- Nachtgleiche
Nachfolgend wird die Verschattungsdauer für die untersuchten Gebäude im Detail tabellarisch und textlich dargestellt. Im Wesentlichen lässt sich Folgendes hinsichtlich der untersuchten Bestandsobjekte festhalten:

Bezeichnung	**Verschattungsdauer 21. März (Stunden)**		**Einhaltung der Richtwerte der DIN 5034-1 (21. März)[2]**
Kronenstr. 4	Bestand	Planung	Bestand: ja Planung: nein Der DIN-Richtwert wird durch die Planung an der Ostfassade teilweise nicht eingehalten.
EG *TS-Ost	5	6 – 8	
1.OG TS-Ost	5	6 – 7	
2.OG TS-Ost	5	6 – 7	
EG *GS-Süd	1 – 3	1 – 3	
1.OG GS-Süd	1 – 3	1	
DG GS-Süd	1 – 3	1	

*Traufseite **Giebelseite
Verschattungsdauer 21.März Kronenstraße 4, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Im Detail ergibt sich durch das Vorhaben für das Wohngebäude **Kronenstraße 4** eine zusätzliche Verschattung an der Ostfassade von ca. 1 bis 2 Stunden. Allerdings ist eine Verbesserung der Verschattungssituation gegenüber dem Bestand für die Giebelfassade zu erwarten. Die DIN-Werte werden an der Ostfassade im Erdgeschoss bzw. im Eingangsbereich durch das Vorhaben nicht eingehalten.

[2] Bezogen auf die untersuchten und in der Tabelle aufgelisteten Fassaden

Kronenstr. 5	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte werden durch Eigenverschattung bereits im Bestand nicht eingehalten (keine Verschlechterung durch die Planung).
EG TS-Nord	10	10	
1.OG TS-Nord	10	10	
1.OG GS-Ost	7 – 8	7 – 8	
DG GS-Ost	6 – 7	6 – 7	
Scheune TS-Nord	10	10	

Verschattungsdauer 21.März Kronenstraße 5, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohngebäude **Kronenstraße 5** tritt bei Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand keine Änderung ein. Die DIN-Werte werden am Gebäude durch Eigenverschattung nicht eingehalten.

Stuttgarter Str. 37	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Im vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Bereich sind keine Fensteröffnungen vorhanden.
EG TS-Süd	6	6	
1.OG TS-Süd	4 – 6	5 – 6	
2.OG TS-Süd	3 – 7	3 – 7	
EG GS-Ost	7	7	
1.OG GS-Ost	6 – 7	6 – 7	
DG GS-Ost	5 – 6	5 – 6	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 37, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Für das Wohngebäude **Stuttgarter Straße 37** ist eine Verschlechterung der Verschattung durch die Planung auf der Südseite des 1. OG bis 1 Stunde zusätzlich zu erwarten. Durch die Planung kann das Wohn- und Geschäftshaus die DIN-Werte an der Ostfassade im Erdgeschoss des Gebäudes nicht einhalten, allerdings sind keine Fenster im betroffenen Bereich vorhanden.

Stuttgarter Str. 38	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte werden an der Ostfassade sowohl im Bestand als auch durch die Planung nicht eingehalten.
EG GS-Ost	7 – 8	7 – 8	
1.OG GS-Ost	6 – 7	6 – 8	
DG GS-Ost	5 – 6	6 – 7	
EG TS-Süd	4 - 6	6 – 7	
1.OG TS-Süd	3 – 4	3 – 5	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 38, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

In der **Stuttgarter Straße 38** ist an den Ost- und Südfassaden eine zusätzliche Verschattungsdauer um bis zu ca. 1 bis 2 Stunden zu erwarten. An der Ostfassade im Erdgeschoss und teils im 1. OG werden die DIN-Werte sowohl im Bestand als auch durch das Vorhaben nicht eingehalten.

Stuttgarter Str. 41	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der West- und der
EG TS-Süd	4 – 5	6 – 7	
1.OG TS-Süd	3 – 5	4 – 6	
EG GS-Ost	7 – 9	7 – 9	

1.OG GS-Ost	7 – 8	7 – 8	Ostfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden.
DG GS-Ost	5 – 6	5 – 6	
EG GS-West	9	9 – 10	
1.OG GS-West	8 – 9	8 – 9	
DG-West	7 – 8	7 – 8	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 41, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Eine Zunahme der Verschattung des Gebäudes **Stuttgarter Straße 41** an der Südfassade im Erdgeschoss, im 1. OG und an der Westfassade im Erdgeschoss von ca. 1 bis 2 Stunden kann festgestellt werden. Im Bestand werden die DIN-Werte an der Westfassade und teilweise an der Ostfassade nicht eingehalten. Durch das Vorhaben wird eine leichte Verschlechterung der Mindestbesonnung an der Ostfassade im Erdgeschoss und an der Westfassade im Dachgeschoss festgestellt.

Stuttgarter Str. 45	Bestand	Planung	
EG GS-Süd	3 – 4	7 – 8	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der West- und der Ostfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden.
1.OG GS-Süd	3	6	
DG GS-Süd	2 – 3	3 – 5	
EG TS-West	9	10	
1.OG TS-West	9	9 – 10	
EG TS-Ost	6 – 10	7 – 10	
1.OG TS-Ost	6 – 9	7 – 9	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 45, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Eine durchgehende Verschlechterung der Verschattung für das Wohnhaus **Stuttgarter Straße 45** an den Ost-, Süd- und Westfassaden ist zu erwarten. Eine zusätzliche Verschattung um bis zu ca. 4 Stunden durch die Planung wurde festgestellt. Bezüglich der DIN-Richtwerte ist im Bestand die West- und die Ostfassade des Gebäudes durchgehend von Verschattung betroffen, die DIN-Werte können an diesen Fassaden nicht eingehalten werden. Eine geringe Zunahme von Verschattung durch die Planung ist im Dachgeschoss (Westseite) zu erwarten. Hier befinden sich aber keine Fensteröffnungen.

Stuttgarter Str. 47	Bestand	Planung	
EG GS-Süd	3 – 5	7	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der West- und der Ostfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden.
1.OG GS-Süd	2 – 4	5 – 6	
DG GS-Süd	2	3 – 4	
EG TS-West	8 – 10	10	
1.OG TS-West	8 – 10	10	
EG TS-Ost	6 – 9	7 – 9	
1.OG TS-Ost	6 – 8	7 – 8	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 47, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Das Gebäude **Stuttgarter Straße 47** ist ebenfalls von einer durchgehenden Verschlechterung der Verschattungssituation an den Fassaden Ost, Süd und West betroffen. Ca. 1 bis 4 Stunden zusätzliche Verschattung wurde festgestellt. Die Ost- und die Westfassade sind fast überall von Verschattung im Bestand betroffen. Die DIN-Werte

können hier nicht eingehalten werden. Durch die Planung ist eine geringfügige zusätzliche Verschattung im Dachgeschoss (Westseite) zu erwarten, an der Ostfassade ist mit einer Zunahme der Verschattung im Südosten zu rechnen.

Stuttgarter Str. 49	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der Westfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden.
EG GS-Süd	3 – 4	5 – 7	
1.OG GS-Süd	3 – 4	6	
DG GS-Süd	2 – 3	3 – 4	
EG TS-Ost	6 – 7	6 – 7	
1.OG TS-Ost	6	6	
EG TS-West	10	10	
1.OG TS-West	9 – 10	9 – 10	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 49, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Das Bestandsobjekt **Stuttgarter Straße 49** wird an der Südfassade bis ins Dachgeschoss von einer zusätzlichen Verschattung von ca. 1 bis 3 Stunden berührt. Die Westfassade des Wohnhauses ist im Bestand durchgehend von Eigenverschattung betroffen, die DIN-Werte werden nicht eingehalten. Durch das Vorhaben ist eine zusätzliche Verschattung im Dachgeschoss im Südwesten des Daches zu erwarten, allerdings sind keine Fenster im betroffenen Bereich vorhanden.

Stuttgarter Str. 54	Bestand	Planung	Bestand: nein Planung: nein Die DIN-Werte können an der Westfassade bereits im Bestand nicht eingehalten werden.
EG TS-West	10	10	
1.OG TS-West	7 – 10	9 – 10	
DG TS-West	7 – 9	8 – 9	
EG (Süd) TS-West	8	8	
DG GS-Süd	2	2	
Querbau			
EG GS-West	8	10	
1.OG GS-West	7 – 8	10	
EG TS-Süd	4 – 7	5 – 7	
1.OG TS-Süd	3 – 6	5 – 7	
DG TS-Süd	1 – 5	3 – 5	

Verschattungsdauer 21.März Stuttgarter Straße 54, Quelle: Stadt Korntal-Münchingen

Das Objekt **Stuttgarter Straße 54** wird vorhabenbedingt an der Westfassade im 1.OG und Dachgeschoss ca. 1 bis 2 zusätzlichen Stunden verschattet. Der Querbau ist an der West- und Südfassade von ca. 1 bis 2 Stunden zusätzlicher Verschattung betroffen. Das Gebäude kann an den Westfassaden die DIN-Werte durch Eigenverschattung nicht einhalten. Eine Realisierung der Planung führt zu einer Zunahme von Verschattung an der Westfassade des Querbaus im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl am 17. Januar als auch am 21. März die Objekte Stuttgarter Straße 37, 41, 45, 47, 49 und 54 und deren nach Westen ausgerichteten Fassaden durch Eigen- oder Nachbarverschattung betroffen sind.

Zusammenfassung
Die sich aus DIN 5034-1:2011-07 ergebende, empfohlene Mindestbesonnungsdauer kann für die untersuchte Bestandsbebauung am **17. Januar** insbesondere bzgl. der Gebäude Stuttgarter Straße 37, 38, 41, 45, 47, 49 und 54 nicht eingehalten werden. Am kritischsten sind die Süd- und Ostfassaden der untersuchten Objekte, allerdings werden die Ostfassaden vielfach durch bereits bestehende Nachbargebäude verschattet. Für die nach Westen ausgerichteten Fassaden entlang der Stuttgarter Straße kann festgestellt werden, dass die untersuchten Fassaden durch Eigenverschattung betroffen sind. Für das Wohnhaus Kronenstraße 4 werden auch bei Realisierung der Planung die DIN-Werte komplett eingehalten. Kronenstraße 5 wird durch Standort und Position der Gebäude von Eigenverschattung belastet, durch die Planung sind keine zusätzlichen Verschlechterungen zu erwarten. Eine Nichteinhaltung der DIN 5034-1 ergibt sich durch die Umsetzung der Planung am Stichtag 17. Januar lediglich für das Gebäude Stuttgarter Straße 38. Für die übrigen beurteilten Gebäude können die Werte der DIN 5034-1 auch bereits im Bestand nicht eingehalten werden.

Die Überprüfung der DIN-Orientierungswerte ergibt, dass diese für den **21. März** hinsichtlich der untersuchten Bestandsbebauung ebenfalls nicht eingehalten werden. Die Westfassaden der Gebäude Stuttgarter Straße 37, 41, 45, 47, 49 und 54 sind von Eigenverschattung durchgehend betroffen. Die Ostfassaden sind durch Nachbarverschattung beeinträchtigt. Positiv zu bewerten ist, dass die Mindestbesonnung von 4 Stunden bzgl. der Südfassaden bei einer Realisierung des Vorhabens eingehalten wird. Die Stuttgarter Straße 38 ist auf der Ostseite der Fassade von Verschattung belastet, allerdings ist die Situation im Vergleich zum Bestand fast identisch. Kronenstraße 4 ist im Nordosten im Eingangsbereich von Verschattung aufgrund des Vorhabens betroffen. Kronenstraße 5 bleibt unverändert und wird weiterhin durch Eigenverschattung berührt.
Eine Nichteinhaltung der DIN 5034-1 ergibt sich durch die Umsetzung der Planung am Stichtag 21. März lediglich für das Gebäude Kronenstraße 4. Für die übrigen beurteilten Gebäude können die Werte der DIN 5034-1 auch bereits im Bestand nicht eingehalten werden.

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sowohl am 17. Januar mit Ausnahme der Kronenstraße 4 als auch am 21. März die Anforderungen der DIN 5034-1 im Sinne der empfohlenen Mindestbesonnung, nicht durchgehend eingehalten werden können. Wie durch die Tabellen zur Einhaltung der DIN 5034-1 ersichtlich, ist dies allerdings für nahezu alle geprüften Gebäude bereits im Bestandsfall vorliegend. Durch die Planung kommt es an den aufgezeigten verschiedenen Fassaden, auf den einzelnen Geschossen zu Verschattungszunahmen von 1 bis maximal 4 Stunden.
Das Plangebiet liegt im historisch gewachsenen Zentrum von Münchingen und stellt einen Innenstadtbereich dar, in dem im Allgemeinen mit einer höheren Bebauungsdichte zu rechnen ist. Durch die Nutzungsmischung der Planung mit einem Vollsortimenter, Wohnnutzung und Arztpraxen entspricht das Plangebiet am ehesten der Charakteristik eines Urbanen Gebietes oder Kerngebiets, die bauplanungsrechtlich für eine hohe Ausnutzung vorgesehen sind. Durch das maßgebliche Ziel des Bebauungsplanes, den Stadtteil Münchingen als Einzelhandelsstandort zu stärken, die Nahversorgung weiter zu sichern und den dringenden Wohnraumbedarf zu decken, ergeben sich automatisch Zwänge in der Dimensionierung der Gebäudeplanung für die es, wie unter Punkt 5 erläutert, jedenfalls hinsichtlich des Vollsortimenters keine alternativen Standortmöglichkeiten im Stadtgebiet gibt.

Durch die aus Ortsbildgründen explizit gewünschte Ausrichtung der aufgesetzten Baukörper ergeben sich die in der Studie aufgezeigten Besonnungsdefizite. Diese Gebäudeform stellt die Einpassung der Planung in die umgebende Bestandsbebauung, vor allem durch die Giebelständigkeit entlang der Stuttgarter Straße, sicher. Zudem wird durch die Form der Kämme eine optische Auflockerung im Straßenbild erzeugt und es ergeben sich mehrere Innenbereiche auf den Flachdachbereichen, die qualitativ hochwertig gestaltet werden können und somit einen wertvollen Anteil zur Wohnumfeldqualität beitragen. Dies, sowie die Schaffung einer hohen Anzahl an Wohneinheiten, die im Ortsteil Münchingen dringend benötigt werden, und der durch die horizontale Anordnung der Nutzungen sparsame Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ergeben ein städtebauliches Konzept mit einer angemessenen Dichte und im eng bebauten städtischen Innenbereich zu erwartenden Begleiterscheinungen. Die prognostizierte zusätzliche Verschattung in Teilbereichen der Fassaden wird vor diesem Hintergrund und zudem deshalb als zumutbar angesehen, weil es sich um eine typische und nicht vermeidbare Begleiterscheinung einer innerstädtisch-dichten Bebauung handelt. Durch den direkten Zugang zu qualitativem Wohnumfeld sowie den ökonomischen Umgang mit innerstädtischer Fläche, das Erfordernis der Vorrangigkeit der Nachverdichtung im Innenbereich sowie das dringende Erfordernis der Wohnraumschaffung wird dies ausgeglichen bzw. gerechtfertigt.

6.2 Erschließungskonzept

6.2.1 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen, die Stuttgarter Straße und die Kronenstraße. Von der Kronenstraße aus erfolgt die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage mit den Stellplätzen für die Anwohner und Kunden des Einzelhandelsmarktes. Von der Stuttgarter Straße aus erfolgt die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Schmutzwasserentsorgungsanlagen werden an die bestehenden Kanäle in der Stuttgarter Straße sowie der Kronenstraße angeschlossen.

Die begrünten Innenbereiche auf dem Dach des Erdgeschosses sorgen für eine verminderte Abführung des Regenwassers in die Kanäle.

6.3 Nutzungskonzept

Im Rahmen des Bauvorhabens entsteht im Erdgeschoss ein Einzelhandelsfachmarkt in Form eines Supermarktes als Vollsortimenter inklusive einer Bäckerei mit Außengastronomie mit bis zu maximal 1650 qm Verkaufsfläche exklusive Außenbewirtung, eine zweigeschossige Tiefgarage, sowie ca. 280 qm Fläche für Arztpraxen- oder Wohnungsnutzung und ca. 61 bis 66 Wohneinheiten mit insgesamt ca. 4.300 qm bis 4.550 qm Wohnfläche in den oberen Geschossen.

Von den geplanten Wohnungen sind ca. 5 Ein-Zimmer-Wohnungen, 23 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 21 Drei-Zimmer-Wohnungen, 9 Vier-Zimmer-Wohnungen und 5 Fünf-

Zimmer-Wohnungen geplant. Die Anzahl der Wohnungen und deren Aufteilung ist nicht bindend und kann sich im Laufe der Planung durch Anpassungen der Grundrisse noch ändern. Die Barrierefreiheit der erforderlichen Wohnfläche wird grundsätzlich im Rahmen des Baugesuchs auf die einzelnen Etagen verteilt.

6.4 Außenräume

Zwischen den aufgesetzten Wohngebäuden ergeben sich drei grüne Innenbereiche, die als gemeinschaftlich genutzte Grünflächen gestaltet werden. Diese werden entsprechend des Freiflächengestaltungsplans mit Pflanzungen, Geländemodellierungen und Spielflächen ausgestattet, um eine qualitative Naherholungsmöglichkeit zu schaffen.
Aufenthalts- und Sitzgelegenheiten sowie unterschiedliche Spielbereiche unterstützen die hohe Aufenthaltsqualität des Innenhofs, fördern die Kommunikation und die Bildung von Nachbarschaften.
Neben den gemeinschaftlichen Flächen erhält jede in die Innenbereiche ausgerichtete ebenerdige Wohnung eine eigene Terrasse zur individuellen Gestaltung.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Stattdessen werden bestimmte Nutzungen festgesetzt. Diese beinhalten einen Einzelhandelsmarkt als Supermarkt (Vollsortimenter) inklusive einer Bäckerei und Nebenflächen mit maximal 1.650 qm Verkaufsfläche, eine Tiefgarage mit Abstellräumen im 1. UG und 2. UG, Arztpraxen- und Wohnflächen im 1. OG sowie Wohnflächen im 2. OG und DG, jeweils mit deren erforderlichen Nebenflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die gewählte Erdgeschossfußbodenhöhe für den Einzelhandelsmarkt orientiert sich an den vorhandenen, angrenzenden Verkehrsflächen. Die Fußbodenhöhen der aufgesetzten Wohnbebauung ergeben sich aus der Höhe des Erdgeschosses und der entsprechenden Aufbaustärke der Innenbereiche auf dem Flachdach.

Eine geringfügige Abweichung von +/-15cm wird im Bebauungsplan zugelassen, um unvorhersehbare Anpassungen zu ermöglichen. Durch diese Flexibilität in der EFH-Höhe wird ein ebenerdiger Zugang zum Einzelhandelsmarkt entlang der gesamten Stuttgarter Straße und Kronenstraße ermöglicht.

Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen entsprechen einer Bebauung mit 4 Vollgeschossen. Durch die Ausführung des Dachgeschosses mit Laubengang wird dieses ebenfalls als Vollgeschoss betrachtet. Zur Sicherung der Umsetzung des Vorhabens wird zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe eine minimale Gebäudehöhe festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Für den überwiegenden Bereich des Planungsgebietes werden bis zu vier Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht etwa einer Geschosshöhe mehr als in der direkten Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Der Großteil der angrenzenden Gebäude weist dabei zwei Vollgeschosse und ein steiles Satteldach auf. Die geplante Bebauung entspricht drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit 38 - 45 Grad geneigtem Satteldach. Die Ausweisung von vier Vollgeschossen erfolgt lediglich aufgrund der Erschließung der Dachgeschosswohnungen mit einem Laubengang, wodurch die Geschossfläche über die Grenze zum Vollgeschoss springt. Auf die Höhe der geplanten Gebäude hat dies keine Auswirkung. In weiterer Umgebung finden sich zudem auch Gebäude mit vier bis 11 Vollgeschossen. Durch die Stuttgarter Straße und die Kronenstraße ergeben sich automatisch ausreichende Abstandsflächen zu der nördlich und westlich liegenden Bestandsbebauung.
Es wird daher mit einer angemessenen städtebaulichen Dichte und einem sparsamen Umgang innerstädtischer Flächen, Einzelhandelsfläche zur Nahversorgung sowie eine dem Wohnraumangebot der Stadt sehr förderliche Anzahl an Wohneinheiten realisiert.

7.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Mit der festgesetzten Baugrenze, den Flächen für Nebenanlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse wird mit der im Vorhabenerschließungsplan geplanten Bebauung eine GFZ von etwa 2,7 erreicht.

Dies resultiert zum einem aus der beinahe vollflächigen Bebauung des Erdgeschosses mit dem Einzelhandelsfachmarkt zum anderen aus der, als drei Vollgeschosse heranzuziehenden, aufgesetzten Wohnbebauung. Deren Dachgeschosse müssen aufgrund ihrer inneren Erschließung durch einen Laubengang und der damit verbundenen durchschnittlichen Geschosshöhe ebenfalls als Vollgeschoss betrachtet werden. In Ihrer äußeren Erscheinung sind sie allerdings vergleichbar mit einem nicht voll anzurechnenden Dachgeschoss. Unter diesen Gesichtspunkten muss die Bebauung eher als zweieinhalb Vollgeschosse auf einem hohen Sockel bewertet werden. Durch Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zwischen den Wohngebäuderiegeln sind innerhalb des Plangebiets die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die großflächige Erdgeschossbebauung würde auch ohne den zusätzlichen Wohnungsbau in unverändertem Ausmaß notwendig werden, um einen funktionalen Einzelhandelsfachmarkt zu gewährleisten. Um in dem Plangebiet eine angemessene und verträgliche Wohnfläche zu realisieren und damit der allgemeinen Wohnungsknappheit sowie dem innerstädtischen Flächenverbrauch entgegenzuwirken wird der Einzelhandelsmarkt daher mit aufgesetzter Wohnnutzung kombiniert, ohne auf den umliegenden Bestand negativ einzuwirken.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen bilden das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Gebäude ab. Um eine geringfügige Flexibilität im Rahmen der anschließenden Werkplanung zu ermöglichen, sind die Baugrenzen mit einem Spielraum von 0,20 m festgesetzt.

Da die Baugrenzen sehr eng um das geplante Gebäude herum gefasst sind, werden Überschreitungen für bestimmte Bauteile, wie Überdachungen, Balkone und Terrassen

und Dachterrassen, Terrassentrennwände sowie Tiefgarageneinhausungen und Lärmschutzwände zugelassen.

Da auch Licht- und Lüftungsschächte als bauliche Anlagen zu bewerten sind, werden diese explizit außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

7.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

7.4.1 An der östlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs

Die gemäß LBO erforderlichen Abstandsflächen für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 der Wandhöhe können an der östlichen sowie südlichen Grenze des Geltungsbereichs nicht eingehalten werden. Davon betroffen sind die angrenzenden Flurstücke 68/3, 69, 69/10, und 3258.
Eine Abstandsfläche von 0,2 der Wandhöhen wie z.B. im Kerngebiet oder urbanen Gebiet sowie der Mindestabstand von 2,5 m gemäß § 5 Abs.7 Nr.3 werden jedoch eingehalten. Eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,2 der Wandhöhe wird daher zugelassen. Der nötige Mindestabstand von 2,5 m gemäß § 5 Abs.7 Nr.3 bleibt davon jedoch unberührt.

Der Bebauungsplan weist keine Nutzungsart im Sinne eines Gebietstyps aus. Dies ist zur Vollständigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich. Stattdessen wird die Zulässigkeit der Nutzungen festgesetzt und durch den Vorhabenerschließungsplan die tatsächliche Ausführung des Vorhabens bindend festgelegt. Die im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsmischung von Einzelhandel im Erdgeschoss und Wohn- bzw. Praxisnutzung in den Obergeschossen entspricht am ehesten dem Gebietscharakter eines Kerngebiets. Gemäß § 7 Abs.4 Nr.1 und Nr.2 BauGB kann im Kerngebiet festgesetzt werden, dass die Flächen oberhalb eines bestimmten Geschosses oder für eine bestimmte Größe der Geschossfläche Wohnnutzung vorzusehen ist. In der vorliegenden Planung wird diese beschriebenen Nutzungsaufteilung festgesetzt und weist damit den Charakter eines Kerngebiets aus.
Gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 2 LBO beträgt die notwendige Tiefe der Abstandsflächen in Kerngebieten 0,2 der Wandhöhe.

Um die angestrebte und für die Funktion eines Vollsortimenters notwendige Verkaufsfläche von etwa 1650 qm zu gewährleisten ergibt sich eine Gebäudekubatur, mit der aufgrund von Grundstücksgröße und Zuschnitt die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Abstandsflächen von 0,4 nicht mehr an allen Seiten eingehalten werden können.
Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird die Abstandfläche von 0,4 auf einer Länge von 19,9 m überschritten. Die Überschreitung beginnt etwa in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze und steigt dann kontinuierlich Richtung Norden, entsprechend der nicht parallel zur Grenze verlaufenden Gebäudekante auf bis zu 2,0 m an.
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird die Abstandfläche von 0,4 auf einer Länge von insgesamt 41,6 m um 0,4 m bis maximal 1,15 m unterschritten. Die Unterschreitungen treten hier nur auf Höhe der aufgesetzten Wohngebäude auf.

Durch eine Reduzierung der Kubatur wäre die Funktion des Vollsortimenters nicht mehr in vollem Umfang gewährleistet. Sowohl ein vollwertiger Vollsortimenter als auch die Wohnfläche in den oberen Geschossen sind von großer Bedeutung für die Stadt, um

die schwache Nahversorgung zu verbessern und der anhaltenden Wohnflächennachfrage gerecht zu werden.
Durch die Unterschreitungen der Abstandsflächen wird aufgrund der vorliegenden innerstädtischen Lage und der Grundstücksausrichtung nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen. Entlang der südlichen Grenze kann es durch die Ausrichtung zu keiner Verschattung kommen und die noch bestehende Nachbarbebauung wurde ebenfalls fast auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Durch den vorhandenen Höhenunterschied kommt es zudem nicht zu einer Beeinträchtigung von Fenstern von Aufenthaltsräumen, da lediglich Schuppen und Scheunen betroffen sind.
Entlang der östlichen Grenze kommt es lediglich im Bereich der Anlieferung an der Stuttgarter Straße bis etwa zur Mitte der östlichen Grundstücksgrenze zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen. Im Bereich der östlichen Grenze mit der höchsten Unterschreitung von 1,15 m bis 2,0 m befinden sich keine Gebäudeteile auf dem Nachbargrundstück die verschattet werden könnten. Die übrige grenznahe Bebauung in diesem Bereich befindet sich unter dem bestehenden Geländeverlauf und erzeugt damit keine Abstandsflächen. Abstandsflächenrelevant ist die aufgesetzte Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen.
Aufgrund der durch die Planung entstehenden Gebietscharakteristik, die quasi einem Kerngebiet entspricht in dem geringere Abstandsflächen von 0,2 zulässig wären, die nur abschnittsweise Unterschreitung der Abstandsflächen von 0,4 auf ca. 26% des Gebäudeumfangs, der Unterschreitung der Abstandsflächen von größtenteils nur ca. 0,4 m bis 0,5 m bis maximal 1,15 m bzw. 2,0 m in kürzeren Abschnitten sowie der zur Funktion des Einzelhandels notwendigen Grundfläche und dem wichtigen Beitrag zur Wohnraumschaffung bei gleichzeitig sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Boden, wird die Unterschreitung der Abstandsflächen als städtebaulich vertretbar und notwendig angesehen. Durch die festgesetzte Planung des VEP wird zudem gesichert, dass die beschriebenen Unterschreitungen tatsächlich nur in diesem Maß auftreten und es nicht zu weiteren Unterschreitungen kommt.

Hinsichtlich der Abstandsflächenthematik werden auch die angrenzenden Bebauungspläne berücksichtigt. Der östlich angrenzende Bebauungsplan 401.1 Ziegeleistraße, 1. Änderung lässt zwar die geschlossene Bauweise, und damit eine Bebauung an die Grundstücksgrenze zu, gleichzeitig sind jedoch Baugrenzen festgesetzt, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. An der für die vorliegende Planung relevanten westlichen Grenze dieses Bebauungsplans sind Baugrenzen mit Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Es kann daher nicht bis an die Grenze gebaut werden und auch Abstandsflächen müssen dementsprechend eingehalten werden. Für das geplante Vorhaben ergibt sich somit keine Abstandsflächenthematik durch den Bebauungsplan 401.1 Ziegeleistraße, 1. Änderung.

Der südlich angrenzende Nachbarbebauungsplan Nr. 403 Jakobstraße – Siebenmorgestraße setzt die offene bzw. abweichende Bauweise bei Hausgruppen fest. Im östlichen Bereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise in der Nutzungsschablone dargestellt sowie klar zurückgesetzte Baugrenzen festgesetzt. Es kommt hier zu keiner Abstandsflächenproblematik auf dem Plangrundstück. In der südlichen Hälfte des angrenzenden Geltungsbereichs ist kein Planeinschrieb zur Bauweise vorhanden und die Baugrenzen sind um ca. 35 cm von der Grenze abgesetzt. Eine Bebauung an die Grenze, ohne Abstandsflächen, ist in diesem Bereich daher nach Planzeichnung ebenfalls nicht möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen hier rechtliche Unklarheiten offen. Da auch keine Baulinie festgesetzt ist und nicht ersichtlich ist, wo Häusergruppen vorgesehen sind, wird daher davon ausgegangen, dass nicht bis an die

Grundstücksgrenze gebaut werden kann. Für das geplante Vorhaben ergeben sich daher keine Einschränkungen.

7.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Aus Gründen der Straßenraumgestaltung und um eine Dominanz des ruhenden Verkehrs zu vermeiden, sind alle Stellplätze für die Wohn- Büro- und Einzelhandelsnutzung unterirdisch, in der Tiefgarage, unterzubringen. Entlang der Stuttgarter Straße werden auf der öffentlichen Verkehrsfläche 11 Stellplätze als Schrägparker ausgebildet. Diese fungieren als Besucherstellplätze für die Wohnungen sowie als zusätzliche Kundenparkplätze für den Einzelhandelsmarkt. Ansonsten sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zugelassen.

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

7.6 Flächen für Nebenanlagen

Um qualitative Grünflächen mit Naherholungswert zwischen den Baukörpern sicherzustellen, sind die Innenbereiche auf dem EG der Bebauung möglichst frei von Nebenanlagen zu halten. Oberirdische Nebenanlagen werden daher eingeschränkt und sind auf den dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.

Um die direkt an die Bebauung angrenzenden öffentlichen Flächen nicht optisch und qualitativ zu beeinträchtigen sind Nebenanlagen des Einzelhandelsmarktes nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

7.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG

7.7.1 Aktiver Schallschutz: Einhausung von Tiefgaragenzufahrten, schallabsorbierende Oberflächen, Garagentor und Begrenzung der Betriebs- und Anlieferzeiten

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr die Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen überschritten würden, wenn in dieser Zeit ein den Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss (Vollsortimenter und Bäckerei) zuzurechnender Zu- und Abfahrtsverkehr stattfinden würde. Die Ein- und Ausfahrten durch die Kunden des Vollsortimenters inklusive Bäckerei sind daher auf den Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Durch eine Begrenzung der Öffnungszeiten der Gewerbeeinheiten auf 06:30 bis 21:30 Uhr wird dies sichergestellt.

Durch den Betrieb der Außengastronomie können die Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht eingehalten werden. Der Betrieb der Außengastronomie ist daher auf den Tageszeitraum vom 06:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen.

Um die Schallimmission der Tiefgaragenzufahrt auf die benachbarte Wohnbebauung zu minimieren, ist über der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage eine Überdachung sowie

seitlich der Öffnung auf der Südseite eine Lärmschutzwand entsprechend der Ausführung im Schallgutachten mit einer Auskragung von mindestens 1,5m vorzusehen. Zudem ist die Decke sowie mindestens 1/3 der Wände des Innenraumes der Tiefgaragenrampe entsprechend des Schallgutachtens mit einer schallabsorbierenden Oberfläche zu versehen.

Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 bis 06:00 Uhr führen Anlieferungen zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen und sind daher nur im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr möglich.

Um die Schallemission während der Anlieferungen zu reduzieren, ist im Innenraum der Anlieferung die Decke gemäß Schallgutachten mit einer schallabsorbierenden Oberfläche zu versehen. Zudem ist die Anlieferung mit einem Garagentor auszustatten welches bei Verladevorgängen geschlossen zu halten ist.

Da die Festsetzung von Nutzungsbeschränkungen in der Form von Betriebszeitregelungen bei emittierenden Anlagen mittels § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nicht zulässig ist werden die zum Schallschutz notwendigen Betriebszeitenbeschränkungen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Einhaltung der Beschränkung ist zur Gewährleistung der zulässigen Emissionspegel verpflichtend.

7.7.2 Passiver Schallschutz: Fassaden

Über die Maßnahmen der Tiefgarageneinhausung und Beschränkung der Betriebs- und Lieferzeiten hinaus, sind keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen städtebaulich umsetzbar. Es sind daher zusätzliche, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die im Schallgutachten vom Büro GN Bauphysik vom 06.04.2021 errechneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Januar 2018) „Schallschutz im Hochbau“ ergeben spezielle Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen.

Die DIN 4109 (Januar 2018) stellt unterschiedliche Anforderungen an Aufenthaltsräume von Wohnungen wie Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Schlafräume sowie für Büroräume, Praxisräume oder Sitzungsräume. Eine Zuordnung der schutzbedürftigen Räume zu den entsprechenden Lärmpegelbereichen erfolgte in der textlichen Festsetzung. Da durch den Durchführungsvertrag und die Vorhaben- und Erschließungspläne die Verpflichtung besteht, die vorgesehene Bebauung auf den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zu errichten, wurden die Lärmpegelbereiche punktuell an den jeweiligen Fassaden des geplanten Baukörpers gekennzeichnet.

7.7.3 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 überschrit-

ten 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.

7.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur ökologischen Anreicherung des neuen Wohngebietes, zur ästhetischen Aufwertung, zur Anpassung an den Klimawandel und zur räumlichen Gliederung werden Pflanzgebote festgesetzt. Zudem dienen die Pflanzgebote dem ökologischen Ausgleich des Eingriffs, welcher durch das geplante Baugebiet entsteht.
Die Bestimmungen zur Pflanzqualität und zur Größe von unterirdischen Baumquartieren schaffen dabei die notwendigen Voraussetzungen, um die Gehölzpflanzungen dauerhaft erhalten zu können.

Die Pflanzliste 1 enthält neben heimischen Baumarten auch sogenannte Klimabäume. Diese haben gegenüber manchen 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 der Zwischenbauten erlauben eine extensive Dachbegrünung. Dadurch, sowie durch die Begrünung der erdüberdeckten Geschosse, wird eine qualitative Grünflächengestaltung zwischen den Wohnbaukörpern ermöglicht, welche positiv zum Wohnumfeld beiträgt und Naherholungsmöglichkeiten für die Bewohner bietet. Außerdem wirkt sie sich positiv auf das örtliche Klima sowie den Wasserhaushalt aus und bildet Sekundärbiotope aus.

Terrassen, Fahrradüberdachungen und Vordächer werden von der Festsetzung zur Begrünung ausgenommen, um hier filigranere Lösungen zu ermöglichen. Kleinstflächen können im Bereich von Erkern und Aufzugsüberfahrten entstehen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zur Dacheindeckung sowie zur Verwendung als Regenrinnen und Regenfallrohre ausgeschlossen.

Mit den festgesetzten Satteldächern der aufgesetzten Wohngebäude wird auf die vorherrschend umgebende Dachlandschaft reagiert und der großflächige Neubau an die Bestandsbebauung angepasst.

8.1.2 Fassadengestaltung

Die Vorgaben zur Fassadengestaltung soll insbesondere Nachbarn außerhalb des Plangebietes vor blendenden Materialien schützen und eine der Umgebungsbebauung angepasste 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 und der direkten Nachbarschaft zu Wohngebäuden sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen. Um das Straßenbild vor übermäßigen Werbeanlagen zu schützen, wird Fremdwerbung die sich nicht auf im Plangebiet vorhandene Einrichtungen bezieht ausgeschlossen.

8.3 Müllbehälterstandplätze

Um die Innenbereiche auf dem EG der Bebauung möglichst frei von Nebenanlagen zu halten und eine entsprechende Aufenthaltsqualität zu gewährleisten, und um die direkt an die Bebauung angrenzenden öffentlichen Flächen nicht optisch und qualitativ zu beeinträchtigen sind freistehende Müllbehälterstandorte nur innerhalb der bebaubaren Flächen und in dem für Nebenanlagen vorgesehenen Bereich zulässig. Aufstellflächen für Müllbehälter entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, für den Zeitraum der Abholung sind zulässig.

8.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

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

Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen reduzieren das abzuführende Regenwasser und unterstützen den natürlichen Wasserkreislauf.

8.5 Einfriedungen

Um dem Bauvorhaben eine einheitliche, gestalterische Wirkung zu geben und um späteren Nachbarstreitigkeiten vorzubeugen, werden Anforderungen an Einfriedungen und Terrassentrennwände 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 für Wohnungen entspricht dem in Korntal-Münchingen üblichen und § 37 Abs. 1 LBO entsprechenden Schlüssel von 1 Stellplatz / Wohneinheit.

9 UMWELTBELANGE

9.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan „Stuttgarter Straße – Kronenstraße“ in Münchingen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt zunächst eine kurze Beschreibung des Plangebiets sowie der angrenzenden Nutzungen. Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, die Auswirkungen der Planung und die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden tabellarisch zusammengefasst. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen 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 sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutz-rechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010). Zur Recherche wurden folgende Daten- und Kartendienste genutzt: Daten- und Kartendienst der LUBW (Abfrage am 20.04.2020), das Informationssystem des LGRBs (Abfrage am 29.04.2020) sowie der Klimaatlas der Region Stuttgart.

Eine Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotopstrukturen inkl. Baumbestandsaufnahme (allgemeine Einschätzung anhand visueller Merkmale der Bäume) erfolgte am 20.05.2020.

9.2 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 m üNN. Korntal-Münchingen ist circa 8,5 km Luftlinie von Ludwigsburg entfernt und grenzt im Süden unmittelbar an den Stuttgarter Stadtteil Weilimdorf an.
Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Münchingen und dient derzeit neben einem einzelnen Imbiss vorrangig der Wohnnutzung. Da es sich innerhalb der Umweltzone Leonberg / Hemmingen und Umgebung befindet, ist die Einfahrt nur mit einer grünen Plakette (EURO 4) zulässig. Das Gebiet liegt überwiegend auf einer Höhe von rund 300 m üNN.

9.3 Beschreibung der Umweltbelange sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

9.3.1 Schutzgut Boden

Geologischer Untergrund	Gemäß der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik, Lorch-Weitmars sind im Vorhabenstandort oberflächlich eiszeitliche, schluffige bis sandige Lößlehmablagerungen des Quartärs vorhanden. Im geplanten Baufeld sind zudem anthropogene Ablagerungen vorzufinden. Im Liegenden der quartären Deckschichten stehen die Ton- und Kalksandsteine der Erfurt-Formation kuE (früher Lettenkeuper) an. Die Erfurt-Formation ist durch eine Wechsellagerung von Ton- und Kalksandstein charakterisiert.
Boden/Bodennutzung	Parabraunerden aus Löss und Lösslehm, Die Böden werden als sog. „Böden des Innenbereichs“ eingestuft, da durch vorangegangene (Bau-)Tätigkeiten mit Umschichtungen und Verdichtungen gerechnet werden muss. Derzeit lediglich in der nördlichen Hälfe des Plangebiets Wohnbebauung mit den entsprechend versiegelten Flächen/ anthropogen überprägte Böden. Im Südlichen Bereich ist dagegen derzeit eine Ruderalfläche, überwiegend mit Brennnesseldominanzbestand und Gehölzstrukturen, vorhanden.
Altlasten/Kampfmittel	Gemäß dem Altlastenkataster befindet sich auf dem Grundstück Stuttgarter Straße 44 (Flurstück 00073/000, Münchingen; Flächengröße 206 m²) der Altstandort der Chemischen Reinigung Luncz. Davor befand sich hier die Chemische Reinigung Sopiadis. Insgesamt befand sich auf diesem Standort 35 Jahre eine Chemische Reinigung. Der Bodenaushub ist für die geplanten Geländeauffüllungen verwendbar, wenn der bindige Bodenanteil vor dem Einbau vor Niederschlägen geschützt wird.

Auswirkungen der Planung:
- Versiegelung von Flächen
- vollständiger Verlust der Bodenfunktionen in den zusätzlich versiegelten Bereichen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Erdüberdeckte Geschosse sind mit einer Erdüberdeckung inklusiv Dränschicht von im Mittel 60 cm auszuführen
- extensive Dachbegrünung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Anthropogen überformte Böden, Vorbelastung durch vorhandene Versiegelung, jedoch derzeit ein hoher Anteil an unversiegelter Fläche. Auf dem Flurstück 00073/000 sind lokale Verunreinigungen (LHKW) mit geringem Ausmaß vorhanden. Schutzgut mit mittlerer Bedeutung	☒ erheblich	☐ unerheblich	Durch die Realisierung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, die Bodenfunktionen in den zusätzlich versiegelten Bereichen gehen verloren. Jedoch wird hier ein bereits vorgenutzter Standort nachverdichtet, was wiederum dem nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu Gute kommt und dem Aspekt Innen- vor Außenentwicklung Rechnung trägt. Zudem wird die erhöhte Versiegelung durch Minimierungsmaßnahmen reduziert. Rechtlich kein Ausgleich erforderlich.

9.3.2 Schutzgut Fläche

Flächennutzung: Wohnbebauung sowie Brachfläche (Ruderalvegetation mit Brennnesseldominanzbestand und Gehölzstrukturen).
Das Vorhabengebiet liegt in einem bereits existierenden Wohngebiet. Dadurch ist das Gebiet und dessen Umgebung bereits erschlossen.

Auswirkungen der Planung:
- Umwandlung einer innerörtlichen Brachfläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Grünflächen,
- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche (Baulücke)
- Leitziel: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- hohe Bebauungsdichte

- optimale Flächennutzung
- horizontale Schichtung (Tiefgarage, Gebäude, Grün)

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Fläche nur zum Teil bebaut, hohe Standorteignung für bauliche Entwicklung/ Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung; Planung berücksichtigt Aspekt der Innen- vor Außenentwicklung und trägt damit dem Prinzip des Flächensparens Rechnung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Für das Vorhaben muss keine neue Fläche erschlossen werden. Rechtlich kein Ausgleich/ Ersatz erforderlich

9.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer	Keine
Grundwasser	Hydrogeologische Einheit: Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) mit mittlerer Wertigkeit (Wertstufe C), Lage außerhalb von Wasser- oder Quellschutzgebieten Gemäß der Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft für Umweltanalytik, Lorch-Weitmars liegt der Grundwasserspiegel im Vorhabenstandort bei max. 299,90 m ü. NN und der Bemessungswasserspiegel damit bei 300,90 m ü. NN
Hochwasser	Keine Hochwassergefährdung, Plangebiet außerhalb HQ_{10-100} sowie außerhalb HQ_{extrem}

Auswirkungen der Planung:
- Versiegelung von Flächen und somit Verminderung der Grundwasserneubildung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Festsetzung von Baugrenzen
- extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 12-15 cm zur Regenwasserrückhaltung
- Verbot von Dacheindeckungen bzw. Regenrinnen aus unbeschichteten Schwermetallen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Wasserdurchlässige Beläge

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist die Funktion des Gebiets als Grundwasserleiter nur gering ausgeprägt Schutzgut von mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Der geplante Eingriff wird als vertretbar angesehen. Der Eingriff wird durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage sowie die Begrünung der Dachflächen reduziert. Kein Ausgleichsbedarf

9.3.4 Schutzgut Klima, Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart gibt für Münchingen folgende Werte an:
- > 8 - 9 °C Jahresmitteltemperatur,
- Inversionshäufigkeit > 175 – 200 Tage/Jahr,
- > 700 - 750 mm mittlerer Jahresniederschlag,
- < 10 Eistage/Jahr,
- > 70 - 80 Frosttage/Jahr,
- > 20 - 30 Tage/Jahr mit Schneedecke

Im Plangebiet überwiegen derzeit unversiegelte Freiflächen mit positiver Wirkung durch Kalt- und Frischluftentstehung.

Auswirkungen der Planung:
- Erhöhung des Versiegelungsgrads, kleinklimatische Veränderung,
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch der Abgase
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts bzw. der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Pflanzgebote, Pflanzbindungen und Durchgrünung des Baugebiets fördern die Verdunstung im Plangebiet und wirken somit klimatisch ausgleichend (abkühlend)

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Vorbelastung durch (Teil-) Versiegelung, jedoch auch relativ großer Anteil an unversiegelten Flächen, teilweise mit Bäumen und Sträuchern vorhanden, Schutzgut von mittlerer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

9.3.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Schutzgebiete: Keine gemäß BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG/§ 33 NatSchG BW geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereichs.

Bestand: Die Vegetation im Gebiet kennzeichnet sich durch eine Brachfläche mit Ruderalvegetation, welche ein Mosaik aus Brennnessel-Dominanzbestand mit Einzelbäumen und Gebüschen darstellt. Mittlere biologische Vielfalt. Die vorhandenen Gebäude stehen z.T. bereits leer.
Es wurden keine streng geschützten Pflanzenarten und keine naturschutzfachlich wertvollen Bestände erfasst.
Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Baumschutzsatzung: Keine

Auswirkungen der Planung:

- Keine höherwertigen Biotope oder Schutzgebiete betroffen
- Verlust der Bestandsbäume/ Gehölzstrukturen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- extensive Dachbegrünung,
- Pflanzgebote,
- Durchgrünung des Baugebiets
- Planexterne Maßnahmenfläche (Artenschutz)
- Verbringen von Totholz auf planexterne Ausgleichsfläche (Artenschutz)

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Keine Schutzgebiete Vorbelastungen durch Nutzungsdruck, Schadstoffemissionen durch Verkehr. Schutzgut von mittlerer Bedeutung Artenschutzrechtliche Belangen siehe Kapitel 9.4 Die in den Kapiteln 9.3.5 und 9.4 dargestellten Strukturen und Artvorkommen bilden die biologische Vielfalt im Vorhabengebiet ab. Aufgrund der aktuellen Nutzung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Kein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, Eingriff liegt unter der Erheblichkeitsschwelle unter Berücksichtigung der Pflanzgebote und der Artenschutzmaßnahmen Artenschutz siehe Ziffer 9.4

ist beides nur in einem beschränkten Maß vorhanden.			

9.3.6 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Lage innerhalb des bebauten Siedlungskörpers, Einblicke in das Plangebiet sind von der Stuttgarter Straße und der Kronenstraße gegeben. Ein Teil des Vorhabengebiets ist bereits bebaut.

Auswirkungen der Planung:

- Die Bebauung im Plangebiet wird optisch aufgewertet

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- gute Durchgrünung durch Pflanzgebote

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Innerörtliche Lage in Wohngebiet, stark überformter Bereich mit sehr geringer Bedeutung für die Landschaft. Vorbelastung durch bestehende Infrastruktur (Straßenverkehr, Bebauung) Schutzgut von geringer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

9.3.7 Schutzgut Mensch

Innerörtliche Fläche, keine Bedeutung als Erholungsraum im näheren Wohnumfeld, keine Wegeverbindung durch oder um die Fläche.
Durch den Verkehr auf der benachbarten, östlich bis südöstlich gelegenen A 81, der nordöstlich gelegenen B 10 sowie der südlich – südöstlich und nördlich vom Vorhabengebiet verlaufenden L 1141 ist Münchingen Lärmbelastungen ausgesetzt. Gemäß der Lärmkartierung aus dem Jahr 2018 haben die genannten Straßen jedoch keine schalltechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet
Gemäß der Verkehrsuntersuchung der Verkehrsplanung Link, Stuttgart (Stand 18.06.2020) stellt das Vorhaben aus verkehrsplanerischer Sicht eine positiv zu bewertende Maßnahme dar, da die integrierte Lage des Bauvorhabens Optionen für Minderung des Kfz-Verkehrs bietet. Auch zeigt sich, dass bis 2030 nicht mit Leistungsfähigkeitsproblemen im Straßennetz von Münchingen zu rechnen ist. Details können dem Gutachten entnommen werden.

Von der GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH, Stuttgart liegt eine Schallimmissionsprognose vom 06.04.2021 vor. Hier werden die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm und gewerbliche Nutzungen sowie die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die bestehende Bebauung untersucht. Zudem werden der Beurteilungspegel und der maßgebliche Außenlärmpegel festgestellt. Die im Gutachten genannten Lärmschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Details hierzu können dem Gutachten entnommen werden. Gemäß diesem Gutachten kann von gleichen oder eher geringeren Auswirkungen ausgegangen werden als im Gutachten vom 15.06.2020, welches für die UVP-VP herangezogen wurde, dargestellt sind.

Auswirkungen der Planung:

- Aufwertung des Wohnumfeldes,
- keine Beeinträchtigungen zu erwarten
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Lärmimmissionen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- Lärmschutzmaßnahmen wie Begrenzung der Lieferzeiten (s. Gutachten)
- gute Durchgrünung durch Pflanzgebote, Dach- und Tiefgaragenbegrünung
- Schaffung von Wohnraum

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Schutzgut von geringer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Kein Ausgleichsbedarf

9.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sachgüter	Bestehende Bebauung
Kulturgüter	Östlich des ausgewiesenen Geltungsraums sind in der ehemaligen Lehmgrube der Ziegelei Nanz Bestattungen eines frühmittelalterlichen Friedhofs und auch Relikte einer Siedlung der Urnenfelder- und Hallstattzeit nachgewiesenen. Bei Bauarbeiten wurden 1961 weitere Gräber angetroffen. Im Zuge von Bodeneingriffen in nicht bereits tiefgreifend gestörten Bereichen ist daher mit weiteren frühmittelalterlichen Grabfunden und vorgeschichtlichen Siedlungsbefunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG heimatgeschichtlicher und wissenschaftlich-dokumentarischer Bedeutung -

zu rechnen. An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Auswirkungen der Planung:

- Entfall von Bestandsgebäuden
- Neubau von Gebäuden zur Wohn- und Gewerbenutzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

- Keine erforderlich

Bestandsbewertung	Eingriffsbewertung		Fazit
Schutzgut von geringer Bedeutung	☐ erheblich	☒ unerheblich	Es muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Frühzeitig im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen oder erforderlicher Bodeneingriffe ist daher das Regierungspräsidium Stuttgart - Archäologische Denkmalpflege, zu beteiligen. Durch die geplante Bebauung erfolgt eine Aufwertung. Kein Ausgleich erforderlich

9.3.9 Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Die Baulücke wird in den umgebenden Siedlungskörper integriert. Diese Vorgehensweise entspricht dem Gedanken des Flächensparens. Ins Gewicht fällt trotzdem v.a. der Verlust von Boden durch Versiegelung, was sich aber für die Bereitstellung von Wohnbauflächen nicht gänzlich vermeiden lässt. Darüber hinaus ist im Zuge des Bauvorhabens mit archäologischen Funden zu rechnen. Daher ist im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen oder erforderlicher Bodeneingriffe das Regierungspräsidium Stuttgart - Archäologische Denkmalpflege, zu beteiligen.
Bei sämtlichen anderen Schutzgütern wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten bzw. erfolgt durch die Planung mit konsequenter Durchgrünung, Eingrünung und Begrünung der Dachflächen eine Aufwertung.

9.4 Artenschutz

Im Zuge der vorgeschalteten UVP-Vorprüfung wurde der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des LRA Ludwigsburg am 13.08.2020 ein Artenschutzgutachten vom Büro BSB Gaiser, Weinstadt vorgelegt. Aufgrund der behördlichen Stellungnahme des LRA wurde eine erneute Überprüfung bzw. Begehung des Plangebiets im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse gemäß § 44 BNatSchG erforderlich. Vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen wurde daher eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse (Stand 05.10.2020) erstellt und mit der UNB abgestimmt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird bei Berücksichtigung der darin genannten Planungsempfehlungen nicht erforderlich.

Vorgehen:
Die Begehung des Plangebiets durch das Büro Pustal Landschaftsökologe und Planung fand am 30.09.2020 statt. Der Gebäudebestand wurde dabei von außen begutachtet, von innen wurden die Gebäude bereits im Gutachten vom Büro BSB Gaiser eingehend untersucht. Zudem wurde das Plangebiet auf Hinweise von Vorkommen von Arten mit artenschutzrechtlicher Relevanz untersucht und die Ergebnisse mit dem Gutachten des Büro BSB Gaiser abgeglichen.

Ergebnisse:
Das Plangebiet eignet sich als Lebensraum für Brutvögel:
Im Gebäudebestand sind Nistmöglichkeiten für Nischen- und Gebäudebrüter (Hausrotschwanz, Haussperling, Baustelze) vorhanden.
Im Gehölzbestand sind weit verbreitete und ungefährdete Freibrüter (Mönchsgrasmücke, Buchfink, Grünfink, Amsel, Zilpzalp, ggf. auch Elster und Rabenkrähe) sowie in den Nisthilfen und Baumhöhlen Höhlenbrüter (Blau- und Kohlmeise) möglich.
Das Plangebiet ist als Nahrungsgebiet für Bunt- und Grünspecht, Türkentaube, Ringeltaube sowie die bereits genannten Arten geeignet.

Die Wohngebäude besitzen nur wenig Quartierspotenzial für Fledermäuse. In den älteren Schuppengebäuden sind zahlreiche Einflugmöglichkeiten und Spaltenquartiere vorhanden. In der südlichen Birke im Ostteil ist eine Fledermausgroßhöhle (Eignung als Winterquartier) vorhanden. Einzelquartiere im Baumbestand sind unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen. Als Nahrungsgebiet für Fledermäuse ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung.

Das Vorkommen streng geschützter Reptilien wird aufgrund der isolierten Lage im Stadtkern und der nur sehr eingeschränkten Lebensraumeignung ausgeschlossen.

Als besonders geschützte Arten sind Hornissen und Eichhörnchen nachgewiesen. Ein Vorkommen der Blindschleiche ist grundsätzlich möglich.

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind in den Hinweisen (Festsetzung) aufgeführt.

Durch Regelungen im Durchführungsvertrag wird die Verwirklichung der Maßnahmen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus ist ein 3 - 5 jähriges Monitoring der umgesetzten Maßnahmen durchzuführen. Die Durchführung des Monitorings und die dauerhafte Pflege werden ebenfalls im Durchführungsvertrag gesichert.

Um den Eingriff für die Tierwelt möglichst verträglich zu gestalten, werden zudem die beiden Maßnahmen „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung“ und „Verminderung von Vogelschlag“ in die Hinweise aufgenommen.

Vom Baumsachverständigenbüro BSB Gaiser, Weinstadt wurde ein „Gutachten zum Artenschutz und zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen in Korntal-Münchingen“ (Stand 27.05.2021) erstellt. Dieses Gutachten hat den Zweck, vor Beginn von Gehölzrodungen zu überprüfen, ob an den Gehölzen Tierarten vorhanden sind, die bei der Ausführung der Arbeiten getötet oder beeinträchtigt werden könnten. Da diese Maßnahmen noch im April 2021 ausgeführt werden sollten, sollten zuvor Untersuchungen erfolgen, ob in oder an den Bäumen geschützte Tierarten vorkommen. Zudem sollte überprüft werden, ob die im Gutachten von Pustal Landschaftsökologie und Planung vom 5. Oktober 2020 vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Seite 22) umgesetzt wurden.

Fazit:
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Fällung der Bäume bzw. Gehölze auf den Grundstücken in der Stuttgarter Straße in Korntal-Münchingen nicht die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Satz 1 (Tötung) und § 44 Abs1 Satz 2 (erhebliche Störung) tangieren. Ein Teil der gefällten Gehölze wurde auf die Fläche am Ditzinger Weg (Flurstücks-Nummer 8898) verbracht. Dort wurden Ast- bzw. Reisighaufen angelegt und ein Teil der Baumstämme wurde an die dort wachsenden Bäume angelehnt. Zudem wurden auf der Fläche die aufzuhängenden Vogelnistkästen und ein Hornissenkasten aufgehängt. An den Gebäuden auf dem Grundstück Kronenstraße 5 wurden zwei Vogelnistkästen und zwei Fledermausflachkästen angebracht.
Somit wurden die im Gutachten von Pustal Landschaftsökologie und Planung erforderlichen Maßnahmen umgesetzt: Lediglich über die Anlage eines gemischten Hecken- und Baumbestandes lagen noch keine Informationen vor. Dieser Hecken- und Baumbestand wird innerhalb des Geltungsbereichs durch Neupflanzungen gem. im Baugenehmigungsverfahren vorgelegtem Freiflächengestaltungsplan erreicht.

10 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich:		ca. 3.970 qm
davon		
Private Fläche	:	ca. 3.153 qm
Öffentliche Verkehrsfläche		ca. 817 qm

11 PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN

Die Bebauung erfolgt durch Vorhabenträger 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 Vorhabenträger.

12 ANLAGEN

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 01.03.2021
- Artenschutzrechtliches Gutachten des Büros BSB Gaiser - Baumsachverständigenbüro vom 10.07.2020
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Habitatpotenzialanalyse des Büros Pustal Landschaftsökologe und Planung vom 05.10.2020
- Gutachten zum Artenschutz und zur Umsetzung erforderlicher Maßnahmen in Korntal-Münchingen des Büros BSB Gaiser - Baumsachverständigenbüro vom 27.05.2021
- Baugrunduntersuchung der Ingenieurgemeinschaft für Umweltanalytik Büro a. Szabady vom 26.03.2020 und 09.11.20
- Verschattungsstudie der Stadt Korntal-Münchingen vom Januar 2021
- Auszug aus dem Altlastenkataster vom 28.05.2020
- Schallimmissionsprognose der vom Büro GN Bauphysik vom 06.04.2021
- Verkehrsuntersuchung vom Büro Verkehrsplanung Link vom 18.06.2020
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Korntal-Münchingen vom Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 22.06.2020
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht (Screening) nach § 7 UVPG (Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung) vom Büro Project GmbH vom 10.07.2020