

KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: KORNTAL-MÜNCHINGEN
GEMARKUNG: KALLENBERG

K M B



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und
den örtlichen Bauvorschriften

„Stammheimer Straße/Kelterstraße“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 25.05.2020

Bearbeiter/in: S. Hübner



INHALTSVERZEICHNIS:

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2. Allgemeines	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
2.5 Rechtsverfahren.....	4
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	4
3.1 Lage des Plangebiets.....	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3 Vorhandene Nutzung.....	5
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung.....	5
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	5
4. Planinhalt	5
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	5
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.6 Verkehrserschließung.....	7
4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	7
4.9 Örtliche Bauvorschriften.....	8
5. Flächenbilanz	9
6. Umweltbelange	9
6.1 Schutzgüter.....	9
6.2 Artenschutz.....	10
6.3 Verkehrsuntersuchung.....	11
6.4 Schallschutz.....	11
7. Planverwirklichung	12



1. ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 8022 sowie Teilbereiche der Flurstücke 7981 und 8020/6.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. ALLGEMEINES

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Korntal-Münchingen beabsichtigt im Stadtteil Kallenberg ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,53 ha.

Seit 1918 war auf der Fläche ein Landschaftsbaubetrieb angesiedelt, welcher 1941 zu einem Gärtnereibetrieb für Schnittblumen wurde. Diese Nutzung wurde 2016 aufgegeben. Als Vorbereitung für eine Nachnutzung durch Wohnbebauung wurden die baulichen Anlagen der Gärtnerei 2017 abgerissen. Seitdem liegt die Fläche brach.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, wodurch die innerörtliche Baulücke geschlossen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Stadt Korntal-Münchingen die Möglichkeit, Bauland bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, welche zur innerstädtischen Nachverdichtung beiträgt. Durch die innerörtliche Lage können vorhandene Infrastrukturen (Erschließung, Ver- und Entsorgungssysteme) genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle wird der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ein öffentliches Interesse dar. Dies entspricht dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird durch diesen Bebauungsplan im Innenbereich entsprochen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen werden soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen in Einklang gebracht.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Korntal-Münchingen entstand 1975 aus dem Zusammenschluss der Stadt Korntal und der Gemeinde Münchingen. In der regionalplanerisch als Kleinzentrum (Stadtteil Korntal) eingestuften Stadt leben rund 19.800 Einwohner. Korntal-Münchingen liegt im Verlauf der Entwicklungsachse Stuttgart - Leonberg. Der aktuelle Regionalplan des Verbands „Region Stuttgart“ (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) sieht auf Grund dieser Lage Schwerpunkte für Wohnen und Gewerbe vor. Der Planbereich ist als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Korntal-Münchingen (genehmigt am 02.06.1998) sind die Flächen des Plangebietes teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen.



Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird.

Im Zuge der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, wird dieser entsprechend berichtigt bzw. angepasst.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Planbereich sind ein Ortsbauplan sowie ein Baulinienplan aus dem Jahr 1941 vorhanden. Im Ortsbauplan wird das Plangebiet als Fläche für Gartenbaubetriebe festgelegt.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet ist von vier Seiten umbaut und liegt somit im Innenbereich. Außerdem dient der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Gärtnereifläche. Somit knüpft der Bebauungsplan an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und zum Umbau vorhandener Ortsteile handelt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Wohnbaufläche von ca. 4.900 m². Bei einer zulässigen Überbauung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 40% ergibt sich eine Fläche von ca. 1.960 m². Kumulierende Vorhaben liegen nicht vor.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb der nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in den ein Bebauungsplan geändert wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete).

Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzes zu beachten sind.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich zentral im Stadtteil Kallenberg, umgeben von Wohnbebauung.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich zum Großteil im Besitz des Vorhabenträgers. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Korntal-Münchingen.



3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände ist derzeit unbebaut und liegt brach.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Das Gebiet kann verkehrlich über die Kelterstraße und die Stammheimer Straße erschlossen werden. Zudem ist eine schnelle Anbindung an das überörtliche Straßennetz gegeben.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Auf der Brachfläche des ehemaligen Gärtnereibetriebes soll ein allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) entstehen. Begrenzt wird das Gebiet durch die Kelterstraße sowie die Stammheimer Straße.

In Anlehnung an die umgebende Nutzung soll auf dem Areal eine Wohnbebauung realisiert werden. Für die Bebauung gibt es bereits eine konkrete Planung, welche Geschosswohnungsbau in Form von sechs dreigeschossigen Einzelhäusern mit zurückgesetztem Dachgeschoss und einem begrünten Flachdach vorsieht. Durch die Bebauung soll der dringend benötigte Wohnraumbedarf gedeckt werden, außerdem soll hierdurch die innerörtliche Brachfläche und Baulücke geschlossen werden.

Um Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung zu stellen ist eine Tiefgarage vorgesehen. Zudem wird der öffentliche Straßenraum im Norden des Plangebietes um 11 öffentliche Parkplätze ergänzt. Zudem werden im Rahmen des Bauvorhabens an dem Parkstreifen entlang der Stammheimer Straße vier weitere Stellplätze ergänzt. Diese Planung hat sich erst im Laufe des Verfahrens ergeben. Hiermit wurde auf die Anregungen nach mehr Stellplätzen der angrenzenden Anwohner nachgekommen. Da auf eine Anpassung der Bebauungsplanabgrenzung verzichtet wurde, befinden sich die Stellplatzfläche außerhalb des Bebauungsplanes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an dem bestehenden Bauvorhaben und sollen die Bebauung des Plangebietes mit modernen Mehrfamilienhäusern ermöglichen, welche den heutigen Wohnansprüchen entsprechen.

Durch die Bebauung mit sechs Mehrfamilienhäusern wird ein in sich stimmiges Quartier geschaffen. Die entstehende Einheit in Form einer modernen Bebauung fügt sich somit, trotz des Flachdaches, städtebaulich in die Bestandsbebauung ein. Mit dem Bauvorhaben wird somit eine moderne und hochwertige Außenwirkung erzielt.

Nach § 1 Abs.5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, wodurch Flächen im Außenbereich geschont werden. Dies entspricht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.



Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig benannten „der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften“ sind nicht zulässig, da dieser aufgrund des dadurch verursachten erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehrs sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich sind. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen sind auch die Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen“ (§ 4 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO), „Gartenbaubetriebe“ (§ 4 Abs. 3, Nr. 4 BauNVO) und „Tankstellen“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 5, BauNVO) nicht zulässig. Zudem ist bei Tankstellen auch mit einer Geruchsbelästigung zu rechnen, was den Ausschluss zusätzlich begründet.“

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen, die in Meter über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,9 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Zudem soll durch die Überschreitung bis 0,9 sichergestellt werden, dass die geforderten Stellplätze in der Tiefgarage so hergestellt werden können, dass jeder Stellplatz separat anfahrbar ist. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.

4.3.2 Höhenlage

Für die Höhengestaltung werden im Bebauungsplan untere Bezugshöhen, bezogen auf NN festgesetzt. Diese Höhen gelten für das jeweilige Baufenster. Die eingetragenen unteren Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der Bebauung, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Die Höhe der Bebauung ist einheitlich auf 11,80 m, die Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch orientiert sich die Höhengestaltung der Bebauung vor allem an der direkt im Norden angrenzenden Bebauung.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Wesentlichen durch die Baufenster bestimmt, welche die Ordnung des Gebietes klar vorgeben. Die ausgewiesenen Baufenster orientieren sich an dem projektierten Bauvorhaben und verhindern, dass zu große Baukörper entstehen.



Innerhalb des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der klaren Beschränkung der Bebauung durch die Baufenster ist eine zusätzliche Beschränkung der Gebäudelänge nicht notwendig.

Für eine optimale Ausnutzung der Freiräume ist für Balkone eine Überschreitung der festgelegten Baufenster auf bis zu 0,70 m zulässig. Terrassen sind zudem auch außerhalb der Baufenster zulässig.

4.5 Tiefgaragen und Nebenanlagen

4.5.1 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen. Hierdurch können große oberirdische Parkplatzflächen vermieden werden, was wiederum die Erhöhung des Grünflächenanteils und eine Erhöhung der Freiraumnutzung ermöglicht.

4.5.2 Nebenanlagen

Um die oberirdische Unterbringung der beweglichen Abfallbehälter sicherzustellen sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist mit diesen Nebenanlagen allerdings ein vorgeschriebener Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Gerätehütten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um zu viele und zu große Gerätehütten zu vermeiden sind diese allerdings in ihrer zulässigen Anzahl und Größe begrenzt.

Um auch oberirdische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereitzustellen zu können, sind im inneren Bereich des Plangebietes zwei Flächen ausgewiesen, in denen diese Nebenanlagen zulässig sind.

4.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt von Süden.

Durch ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird der Bereich für die Zufahrt klar definiert.

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

4.7.1 Wasserdurchlässige Beläge

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

4.7.2 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrüneten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

4.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Eingrünung und inneren Durchgrünung des Baugebiets werden Pflanzgebote zur Pflanzung von Gehölzen und Einzelbäumen festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Standorte sind frei wählbar. Ihre Anzahl ist jedoch bindend.

Wie oben bereits erwähnt, sind Flachdächer extensiv zu begrünen, was zum einen die Verbesserung des Kleinklimas, zum anderen eine entsprechende Regenwasserrückhaltung bewirkt.



4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebiets geleistet werden.

4.9.1 Dachform und Dachneigung

Im Plangebiet ist eine den heutigen Anforderungen entsprechende Flachdachbebauung mit einer Dachneigung von 0° bis 3° zulässig. Hierdurch wird eine optimale Ausnutzung der oberen Geschosse ermöglicht.

4.9.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und um der städtebaulichen Zielsetzung einer modernen Architektur gerecht zu werden, werden Festsetzungen zu Material und Farbe der Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Durch die Unzulässigkeit von auffälligen Fassadenfarben wird ein einheitliches Erscheinungsbild des Plangebietes angestrebt.

4.9.3 Gebäuderücksprünge

Bei der zulässigen Gebäudehöhe von 11,80 m und der Beschränkung auf 3 Vollgeschosse ist die Errichtung eines Dachgeschosses, welches kein Vollgeschoss darstellt, zulässig. Für dieses Dachgeschoss werden entsprechende Festsetzungen zu den jeweiligen Rücksprüngen getroffen. Somit tritt das oberste Geschoss entlang der Stammheimer Straße von der Straßenfläche aus nicht vollständig in Erscheinung, was zu einem harmonischen gesamtstädtischen Bild an dieser Stelle beiträgt.

4.9.4 Werbeanlagen

Insbesondere aufgrund der Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe, den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

Um sicherzustellen, dass die Werbeanlagen im städtebaulichen Gesamtbild lediglich untergeordnet in Erscheinung treten, wird die Größe und der mögliche Standort solcher Anlagen eingeschränkt.

Zum Schutz der Wohnbebauung sind dynamische Werbeanlagen nicht zulässig.

4.9.5 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Für Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und somit die Oberflächenwassereinleitung in den Regenwasserkanal auf ein Mindestmaß reduziert werden.

4.9.6 Einfriedungen

Tote Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m erlaubt.

Sichtschutzwände zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 4,0 m zulässig. Dadurch wird die Einhaltung des Lichtraumprofils zu öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Außerdem soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden. Bei Einfriedungen gegenüber Baugrundstücken ist das gesetzliche Nachbarrecht zu beachten.

4.9.7 Abfallbehälter

Um die Flächen für Abfallbehälter zu integrieren und ein ansprechendes Gesamtbild zu erzielen, sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken baulich zu umgrenzen oder einzugrünen.

Um ein ansprechendes Erscheinungsbild des Plangebietes zu erzielen, sind Abfallbehälter, die näher als 5 m an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, straßenseitig zu begrünen.



4.9.8 Nicht bebaute Grundstückflächen

Durch die Festsetzung, dass nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind, wird ein Beitrag zur Qualität des Baugebiets geleistet.

4.9.9 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

4.9.10 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Gemeinschaftsantennenanlage zugelassen.

5. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich / Bruttobaufläche	ca.	5.200 m²	100 %
abzüglich:			
- Öffentliche Straßen-, Stellplatz- und Gehwegflächen	ca.	300 m ²	6 %
Nettobaufläche	ca.	4.900 m²	94 %

6. UMWELTBELANGE

6.1 Schutzgüter

6.1.1 Vorbemerkung

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Im derzeit gültigen Ortsbauplan, gefertigt am 18.09.1941, wird das Plangebiet als Fläche für den Gartenbaubetrieb vorgesehen.

Bis 2017 befand sich auf der Fläche, wie im Ortsbauplan vorgesehen, eine Gärtnerei. Das Gebiet war vollständig mit Gewächshäusern bebaut. Nach dem Verkauf wurde das Grundstück, vorbereitend für die kommende Bebauung, abgeräumt. Für die Bewertung wird der Bestand beim Verkauf des Grundstücks betrachtet.

Unter Beachtung der Ökokontoverordnung (ÖKVO, Dezember 2010) und der Arbeitshilfe des Umweltministeriums „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Überarbeitete Neuauflage 2010) wird nachfolgend die Erheblichkeit der einzelnen Schutzgüter bewertet.

6.1.2 Schutzgutbezogenen Bestandserfassung – Bewertung – Entwicklungsprognose und Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Boden:

Die bisherige Nutzung mit großflächigen Gewächshäusern fand auf der gesamten Fläche statt. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung als Gartenbaubetrieb sind die Böden vollständig versiegelt, teilversiegelt oder überformt. Das Grundstück ist inzwischen zwar abgeräumt, jedoch kommen die natürlichen Bodenstrukturen aufgrund der Überformung nicht mehr vor.

Folglich stellt die Aufstellung des Bebauungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden dar.



Schutzgut Wasser:

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vollständigen Nutzung mit Gewächshäusern sind die Eingriffe in das Schutzgut Wasser ebenfalls als sehr gering zu betrachten. Zudem wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Ausweisung einer Dachbegrünung, der Überdeckung baulicher Anlagen und des geringeren Flächenverbrauchs, durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 bzw. einer Überschreitung von 0,9, der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimiert. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Gartenstadtklimatop. Es handelt sich um ein bebauten Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion, welches eine erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung aufweist.

Da das Plangebiet innerörtlich liegt und ebenfalls schon bebaut war, können erhebliche klimarelevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Flora/Fauna:

Das Plangebiet wurde auf gesamter Fläche intensiv von einer Gärtnerei mit Gewächshäusern bewirtschaftet. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene Teilöffnung der Flächen verbessert die Nutzung für das Schutzgut Flora und Fauna.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote entstehen für das Schutzgut Flora/Fauna keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraums.

Die neue Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung, wodurch der Gebietscharakter nicht verloren geht. Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Schutzgut Mensch:

Die Flächen im Plangebiet besitzen derzeit keine erholungswirksame Eignung für den Menschen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen demnach keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

6.1.3 Fazit

Aufgrund der Lage sowie der Nutzung und unter Berücksichtigung der Pflanzgebote finden bei der Aufstellung des Bebauungsplans **keine erheblichen Eingriffe** statt

6.2 Artenschutz

Vom Büro Grünwerk wurde im Mai 2016 eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 30.05.2016 kommt zu folgendem Ergebnis:

Das Untersuchungsgebiet ist noch vor kurzem intensiv gartenbaulich genutzt worden. Die Anlage befindet sich in keinem baufälligen Zustand, der eine Besiedlung artenschutzrechtlich bedeutsamer Arten begünstigen würde. Zerschlagene, offene Gewächshausfronten, kaputte Dachluken oder beschädigte Türen gibt es nicht. Die Außenanlagen sind in einem gepflegten Zustand mit hohem Zierpflanzenanteil. Attraktive Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen existieren nicht.

Es besteht kein vertiefendes Untersuchungserfordernis für artenschutzrechtlich relevante Zierarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

(Auf die artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung vom Büro Grünwerk vom 30.05.2016 wird verwiesen.)



6.3 Verkehrsuntersuchung

Vom Büro VLi Verkehrsplanung Link wurde im März 2019 eine Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung vom 20.08.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die geplante Wohnbebauung in Kallenberg Stammheimer Str. / Kelterstraße werden weniger als 300 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag erwartet. Die Anbindung an das Hauptstraßennetz (Schwieberdinger Straße) erfolgt auf kurzem Wege und ohne große Beeinträchtigungen im Wohngebiet. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Straßennetzes für diesen zusätzlichen Kfz-Verkehr ist gegeben.

Unabhängig davon wird angeregt, Anreize zur Nutzung des Umweltverbundes anstelle des Kfz zu geben: Das Zu-Fuß-Gehen, das Radfahren und die Nutzung des ÖPNV zu fördern, um eine nachhaltige und klimafreundliche Entwicklung zu unterstützen.

(Auf die Verkehrsuntersuchung vom Büro VLi Verkehrsplanung Link vom 20.08.2019 wird verwiesen.)

6.4 Schallschutz

Vom Büro Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik wurde im März 2019 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 20.03.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 herangezogen. Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Im Plangebiet treten durch den Straßenverkehr Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 53 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im Plangebiet tags bis 4 dB(A) und nachts bis 8 dB(A) überschritten.

Es werden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm erforderlich. Der Schallschutz gegenüber dem Straßenverkehr wird durch passive Maßnahmen sichergestellt. Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, wobei gilt, dass:

- *schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten,*
- *weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten.*

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2018) berechnet und dargestellt. Im Bebauungsplangebiet liegen die Plangebäude maximal im Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1 (2018).

Durch das Gewerbegebiet südlich des Plangebiets ist mit Beurteilungspegeln bis 48 dB(A) tags und 32 dB(A) in der lautesten Nachtstunde zu rechnen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) werden tags und nachts eingehalten.

Im Plangebiet werden teilweise Beurteilungspegel über 50 dB(A) nachts erreicht. In den betroffenen Bereichen sind für Schlafräume Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde vom Büro Heine + Jud eine weitere Betrachtung der Schallimmissionen der geplanten Tiefgarage auf die bestehende Bebauung im Umfeld durchgeführt. Die Stellungnahme vom 24.04.2020 kommt zu folgendem Ergebnis:

Es werden Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, hierzu gehören eine teilweise Überdeckung und eine Lärmschutzwand.

Durch den Betrieb der Tiefgarage ergeben sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude Stammheimer Straße 19 Beurteilungspegel tags bis 46 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) und am Gebäude Daimlerstraße 1/1 Beurteilungspegel tags bis 43 dB(A) und nachts bis 37 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden tags und nachts eingehalten.



Es werden keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen an der Tiefgarage erforderlich.

(Auf die Schalltechnische Untersuchung vom Büro Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltakustik vom 20.03.2019 sowie die Stellungnahme vom 24.04.2020 wird verwiesen.)

Diese Ausführungen hinsichtlich des Gebäudes Stammheimer Straße 19 beruhen darauf, dass „zur sicheren Seite hin“ für dieses Gebäude eine Schutzwürdigkeit angenommen wurde, die der Schutzbedürftigkeit eines Wohngebäudes in einem Allgemeinen Wohngebiet unter dem Gesichtspunkt des Schallschutzes entspricht. Da aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung feststeht, dass für das Gebäude Stammheimer Straße 19 maximal eine solche Schutzbedürftigkeit gegenüber den Schallimmissionen aus Zu- und Abfahrtsgeräuschen der künftigen Wohnbebauung zugeordneten Tiefgarage existieren kann, ist der hinreichende Schutz des Gebäudes Stammheimer Straße 19 bei Umsetzung der im Schallgutachten vom 24.04.2020 im Einzelnen genannten Maßnahmen sichergestellt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird wiederum dadurch gewährleistet, dass der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, den Vorhaben- und Erschließungsplan, der seinerseits die im Gutachten beschriebenen Schutzmaßnahmen vorsieht, zu verwirklichen.“

7. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren in den Jahren 2019 - 2020 durchzuführen.

