

**Begründung**

**zum Bebauungsplan**

**Gewerbegebiet Nördlich Kornwestheimer Straße,  
Bauabschnitt 3**

**im Stadtteil Münchingen**

**Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nördlich Kornwestheimer Straße,  
Bauabschnitt 3“ im Stadtteil Münchingen**

Inhalt:

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Einfügung in die überörtliche Planung und in die Bauleitplanung der Stadt
  - 2.1 Landesentwicklungsplan
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Flächennutzungsplan
  - 2.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG)
  - 2.5 Berücksichtigung der städtischen Planungen
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
  - 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 3.2 Festsetzungen nach anderen Vorschriften
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
  - 4.1 Topographie, Geologie/Böden
  - 4.2 Klima und Lufthygiene
  - 4.3 Vorhandener Baubestand und Nutzung
  - 4.4 Abgrenzung des Plangebiets
  - 4.5 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung

- 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation
- 4.8 Zur Situation des Einzelhandels
  
- 5. Planungsinhalte und deren Abwägung
  - 5.1 Abgrenzung des Plangebiets
  - 5.2 Planungsstatistik
  - 5.3 Art der baulichen Nutzung
  - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.5 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücksflächen
  - 5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung
  - 5.7 Flächen für Stellplätze
  - 5.8 Dachform und Dachneigung
  - 5.9 Fassadenbegrünung
  - 5.10 Freiflächen
  - 5.11 Einfriedigungen
  - 5.12 Nebenanlagen
  - 5.13 Verbrennungsverbot
  - 5.14 Anlage von Zisternen
  - 5.15 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen
  
- 6. Bodenordnende Maßnahmen
  
- 7. Erschließungskosten

## 1. Ziel und Zweck der Planung

Im Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2.010 ist der Bereich nördlich der Kornwestheimer Straße im Stadtteil Münchingen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Realisierung des Gewerbegebiets soll mit Bauabschnitt 3 fortgesetzt werden.

Direkter Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht, kurzfristig einen Großbäckereibetrieb aus dem Gewerbegebiet Müllerheim auszulagern, um die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Betriebs zu gewährleisten, die am heutigen Betriebsstandort nicht möglich ist.

Die Grundzüge der Planung wurden in einem Rahmenplan erarbeitet.

Der Rahmenplan umfaßt die gesamte gewerbliche Neubauflächen nördlich Kornwestheimer Straße, sowie einen etwa 100 m breiten Grünstreifen für Sport- und Spielflächen und ein Regenrückhaltebecken. Der Rahmenplan verfolgt die folgenden Grundsätze und Ziele :

- maximal mögliche Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Empfindlichkeiten,
- möglichst große Flexibilität hinsichtlich zeitlicher Disposition und Größen der gewerblichen Grundstücksflächen,
- Realisierung eines anspruchsvollen städtebaulichen Konzepts, das auch für gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungssektor akzeptabel ist,
- Freihaltung einer etwa 100 m breiten Grünzäsur als Pufferzone, die den notwendigen Abstand zwischen dem Wohnen westlich der Straße in den Seiten und dem neuen Gewerbegebiet einhält.

Der Bebauungsplan für den Bauabschnitt 3 soll zügig umgesetzt werden.

Um die Attraktivität der Kernbereiche von Korntal und Münchingen nicht zu beeinträchtigen, soll der Ausschluß sog. „innenstadtrelevanter“ Branchen (siehe hierzu Punkt 5.3 der Begründung) in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden. Grundlage für diesen Ausschluß bilden die Gutachten von 1988/1992/2000 der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, die an anderer Stelle ausführlich behandelt werden. – Produktionsbezogene Einzelhandelsbetriebs, die flächenmäßig der Hauptnutzung untergeordnet sind, sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

Neben den Zielen der Wirtschaftsförderung verfolgt die Planung desweiteren Ziele des Klima- und Naturschutzes; insbesondere die innere Durchgrünung des neuen Gewerbegebietes, die die Aufenthaltsqualität für die Beschäftigten angenehmer machen und die Durchlüftung zwischen den Gebäuden und Bauabschnitten sichern soll, sowie die äußere Eingrünung des Gewerbegebiets.

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

### 2.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan vom 12.12.1983 gehört Korntal-Münchingen zur Region Mittlerer Neckar - innerhalb hiervon zum Mittelbereich Stuttgart neben den Gemeinden Ditzingen, Filderstadt, Gerlingen, Leinfelden-Echterdingen und Stuttgart (Anhang zum Plansatz 1.5.21, Seite 43).

Das allgemeine Entwicklungsziel für diese Region wird wie folgt beschrieben:

*" Die Region Mittlerer Neckar ist in ihrer Entwicklung so zu fördern, daß*

*- ihre großräumige Bedeutung als Wirtschafts- und Kulturlandschaft im nationalen und internationalen Rahmen gesichert und gesteigert wird;*

*- die der Landesmitte zukommenden zentralen Aufgaben voll wahrgenommen werden können;*

*- ihr Leistungsaustausch mit den anderen für die Landesentwicklung bedeutsamen Räumen im Land und den benachbarten Wirtschaftsräumen außerhalb des Landes gesteigert wird;*

*- die Vielfalt ihrer räumlichen Nutzung erhalten wird und das Eigenleben ihrer Teilräume gewahrt wird."*

An einer im Landesentwicklungsplan gesondert aufgeführten Entwicklungsachse befindet sich Korntal-Münchingen nicht. Zu Einzelhandelsprojekten nimmt der Landesentwicklungsplan unter Plansatz 2.2.34 wie folgt Stellung:

*" Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sollen nur an solchen Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden, wo sie sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen weder durch ihre Lage oder Größe, noch durch Folgewirkungen das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskernes oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich beeinträchtigen." (Seite 17)*

In seiner Begründung hierzu geht der Landesentwicklungsplan ausführlich auf den Strukturwandel im Einzelhandel und den Auswirkungen auf die Raumstruktur ein:

*" Zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern des täglichen und nichttäglichen Bedarfs gehört die Bereitstellung und die Gewährleistung von entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten in zumutbarer Entfernung. Eine bedarfsgerechte*

Warenversorgung der Bevölkerung wird am ehesten durch einen differenzierten und breitgefächerten Einzelhandel erreicht. In den letzten Jahrzehnten hat sich im Einzelhandel ein grundlegender Strukturwandel vollzogen, weil sich der Einzelhandel im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung den sich ständig ändernden Marktanforderungen anpassen mußte. Die Zahl der Einzelhandelsunternehmen ist seit 1960 um rund 1/5 zurückgegangen; im Lebensmittelbereich hat sich die Zahl der Betriebe allein während der 70er Jahre bundesweit sogar um 40 % verringert. Auf der anderen Seite hat die Zahl der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte stark zugenommen.

Diese Änderung der Einzelhandelsstruktur kann sich auf die räumlichen Verflechtungen, insbesondere auf das Netz der zentralen Orte, und auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Standortgemeinden auswirken. Wesentliche Auswirkungen können vor allem von Einzelhandelsgroßprojekten ausgehen, weil jene Großbetriebsformen das Funktionsgefüge der zentralen Orte und das äußere Bild der Städte und Gemeinden wie auch deren Umlandstrukturen empfindlich beeinflussen. Um zu verhindern, daß von solchen Einrichtungen an falsch gewählten Standorten nachteilige Auswirkungen ausgehen, insbesondere auf die Siedlungsstruktur und die Verbrauchernahversorgung der Bevölkerung, müssen derartige Vorhaben anhand von landes- und regionalplanerischen sowie von städtebaulichen Kriterien geprüft werden." (Seite 149)

Besonderer Wert wird auf die Abstimmung mit dem zentralörtlichen Versorgungssystem gelegt, um negative Auswirkungen auf die Innenstadtbereiche zu verhindern.

" Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten an falsch gewählten Standorten würde sich insbesondere auf das Netz der zentralen Orte auswirken. Im Vordergrund ... steht deshalb, daß sich derartige Einrichtungen nach Standort, Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen ... Nachhaltig untermauert wird diese Forderung durch den zusätzlichen Akzent einer stringenten Standortbestimmung ("nur an solchen Standorten"), die eine Einfügung in das zentralörtliche Versorgungssystem gewährleistet.

Zwischen den Einzelhandelsgroßprojekten muß allerdings auch differenziert werden. Handelt es sich um Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung eines Verflechtungsbereichs, sollen sie bevorzugt im zentralörtlichen Versorgungskern errichtet oder ausgebaut werden. Als solche sind sie sowohl mit der Größe der Verflechtungsbereiche der zentralen Orte als auch untereinander nach Art und Reichweite abzustimmen, damit die bestehende oder angestrebte zentralörtliche Versorgung nicht gefährdet wird.

So könnte beispielsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb oberzentralen Zuschnitts in Warenangebot und Reichweite an einem kleinzentralen Standort eine Gefährdung des zentralörtlichen Versorgungssystems bedeuten. Einzelhandelsprojekte sind raumordnerisch, vor allem aber immer dann problematisch, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen übernehmen, jedoch außerhalb des zentralörtlichen Versorgungskern angesiedelt sind. Funktionsfähigkeit und weiterer Ausbau des zentralen Orts könnten in solchen Fällen beeinträchtigt und die Urbanität des Innenstadtbereichs gleichzeitig empfindlich gestört werden, wenn im Dienstleistungsbereich der wichtige Sektor "Einkauf" vom zentralörtlichen Versorgungskern abgezogen würde." (Seite 151)

In Ausnahmefällen sind allerdings Einzelhandelsgroßprojekte auch außerhalb zentraler Orte möglich, *"wenn die Versorgungssituation im gesamten Verflechtungsbereich durch das Vorhaben nicht verschlechtert wird."*

## 2.2 Regionalplan

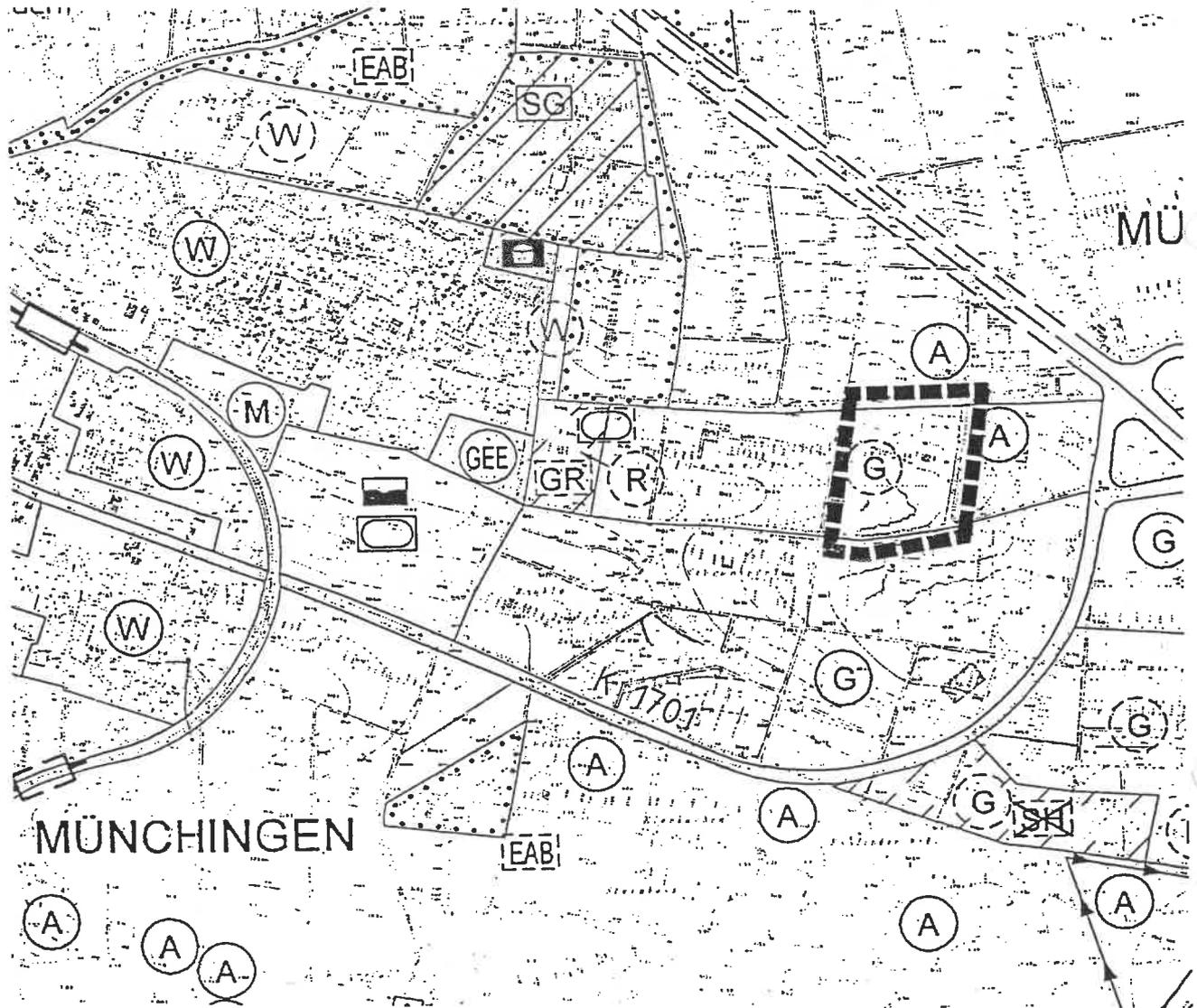
Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (VRS) der Fassung vom 22.07.1998 ist Korntal-Münchingen weiterhin als Kleinzentrum auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Leonberg - Weil der Stadt (Calw) ausgewiesen. Neu ist, daß im Rahmen seiner Planungskompetenz zur regionalen Wirtschaftsförderung der VRS Teile des Gewerbegebietes Münchingen als „regionalen Gewerbeschwerpunkt“ ausweist. Der Bebauungsplan-Bereich „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“ ist Teil dieses regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkts.

Korntal-Münchingen ist Teil des Verdichtungsraumes um Stuttgart. Der Forderung, daß in den Verdichtungsräumen nur in sehr dringenden Fällen Flächen für die Besiedlung und für Infrastruktur in Anspruch genommen werden sollen, wird mit der Neuauflistung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“ insoweit entsprochen, als die Überwindung des derzeitigen Mangels an Arbeitsplätzen nicht am Fehlen der planungsrechtlichen Grundlage scheitern darf und aus Emissionsgründen der Verlagerungsbedarf des Großbäckereibetriebs aus dem Gewerbegebiet Müllerheim als dringend gesehen wird. Es ist beabsichtigt, ökologische Gesichtspunkte bei der Planung des Neubaugebiets zu berücksichtigen. (Stadtklima und Lufthygiene, Natur und Landschaft).

### 2.3 Flächennutzungsplan

Stadt Korntal-Münchingen

Stadtteil Münchingen, Bereich „Nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 1“  
gen. 2.6.1998



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan  
Maßstab 1:10.000

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3" gewerbliche Baufläche vor.

## 2.4 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG)

In § 1a der Novelle des Baugesetzbuchs (i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997) hat der Bundesgesetzgeber in Verbindung mit § 8 a BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung neu verankert. Der § 8 a BNatSchG regelt den Vollzug von Festsetzungen in Bebauungsplänen für Ausgleich, Ersatz und Minderung von zu erwartenden Eingriffen.

Das bedeutet, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind,

- in der Abwägung nach § 1 Abs.6 BauGB Maßnahmen festzulegen sind, „die die Darstellungen des Landschaftsplanes ...und die Verminderung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ... berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)“
- Dabei kann der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - „soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist“- auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Der geltende Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2.010 (beschlossen am 3.7.1997) stellt für die gewerbliche Baufläche „Nördlich Kornwestheimer Straße“ im zugehörigen Erläuterungsbericht zur naturräumlichen Empfindlichkeit (insbesondere Klimatologie) und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ folgendes dar (vgl. Anhang, S.74 „Kurzbeurteilung der neuen Siedlungsbereiche“):

- Wichtiges Kaltluft-Einzugsgebiet für den Ortskern Münchingen und des Gewerbegebiets Münchingen (Hinweis: „Vor Planungskonkretisierung ist detaillierte Klimauntersuchung erforderlich“)
- Minimierung des Eingriffs durch Freihalten von N-S- und W-O-Windbahnen, ökologische Festsetzungen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung
- Externer Ausgleich des Eingriffs durch
  1. landschaftliche Aufwertung im Gewann „Seiten“ bis einschl. Kaiserstein (EAB-Fläche Nr.6) und
  2. dauerhafte Sicherung der N-S-Luftleitbahn in einer Breite von 100 bis 150 m zwischen gewerblicher Baufläche und Wohngebiet „Seiten“.

Weitere Grundlagen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8a BNatSchG) bilden -

- die Klimastudie „Beurteilung der gewerblichen Bauflächen nördlich Kornwestheimer Straße in Münchingen aus klimatologischer Sicht“, Planungsbüro Dr. Koch, Oktober 1997,

- das „Schutz- und Entwicklungsprogramm für EAB-Fläche Nr. 6 zwischen Pflugfelder Weg, B 10 und Kaiserstein - Maßnahmenkonzept als Ersatz für den Eingriff § 8a BNatSchG im Rahmenplangebiet unter überschlägiger Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, Planungsgruppe Landschaft und Raum, Prof.C.Bott, Mai 1998.

Der Rahmenplanentwurf sieht im wesentlichen folgende Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz und Minderung von zu erwartenden Eingriffen vor :

1. zur Eingriffsminderung

- 100 m breite Grünzone zwischen bebautem Ortsrand und Bauabschnitt 1
- Aufgreifen der ehemaligen Baumschulstruktur durch Nord-Süd-Ausrichtung der inneren Erschließung
- Erhalt erhaltenswerter Bäume

2. als Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets

- landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand-  
Freihalten von Lüftungsbahnen in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung, kombiniert mit Begrünungsmaßnahmen entlang den Erschließungsstraßen
- Minderung des Gewerbe-Klimatop-Effektes durch möglichst hohen Grünflächenanteil: bei GRZ von 0,8 sind Dachflächen, soweit geeignet, zu begrünen; Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen
- Minderung der gebietsinternen Luftbelastung mittels weitestmöglicher Vermeidung von Emissionen im Planungsgebiet (Verbrennungsverbot, Bevorzugung emissionsarmer Betriebe für die Ansiedlung, Attraktivierung des ÖPNV etc.).

3. als Ersatzmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebiets

- Schutz- und Entwicklungsprogramm für den Bereich zwischen Pflugfelder Weg, B 10 und Kaiserstein (Teil der EAB-Fläche Nr. 6)

Im Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“ sind die auf Seite 10 genannten Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten gem. § 9 Abs. 1a berücksichtigt, mit dem Ergebnis, daß 72 % des Eingriffs-Biotopwerts durch im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Gebietsexterne Kompensationsmaßnahmen sind im Gewinn „Unter den Seiten“ vorgesehen; und zwar –

- Umwandlung von Ackerland in Grünland durch Neuanlage von Streuobstwiesen sowie durch Neuanlage eines Lehgartens des Gartenbauvereins
- Extensivierung eines Ackerrandstreifens entlang Feldweg Nr. 5073 (Richtweg zum Kaiserstein)

### 2.5 Berücksichtigung der städtischen Planungen

Städtische Planungen, die durch die vorliegende Planung beeinflusst werden könnten, sind:

#### 2.5.1 Sanierungsgebiet "Stadtmitte Korntal"

Der Gemeinderat hat am 19.7.1990 gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte - Korntal" beschlossen. Dieses ist dem Regierungspräsidium Stuttgart angezeigt worden. Am 20.12.1990 wurde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtmitte - Korntal" im Amtsblatt bekanntgegeben. (Siehe auch Punkt 4.9.1)

#### 2.5.2 Ortskernsanierung Münchingen westlich der Hauptstraße

1997 wurde die Ortskernsanierung westlich der Hauptstraße neu in das Landessanierungsprogramm aufgenommen, die Satzung ist seit 16.7.1998 rechtskräftig. (siehe auch Punkt 4.9.2)

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

#### 3.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt. An das Plangebiet grenzt im Süden - über der Straße - folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan an:

- Bebauungsplan "Kallenberger Weg, Teilgebiet I", rechtsverb. 15.7.1993

#### 3.2 Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von bestehenden und geplanten Schutzgebieten für Trinkwasserfassungen.  
Im Gebiet befinden sich weder § 24a-Biotop noch Naturdenkmale.  
Es sind keine altlastenverdächtige Flächen oder Auffüllungen bekannt.

#### 4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

##### 4.1 Topographie, Geologie/Böden

Das Landschaftsbild ist geprägt von großflächigen Gartenbaubetrieben - hier insbesondere Baumschulen - und Ackerflächen.

Das Planungsgebiet liegt geodätisch in einer Höhe zwischen etwa 313 m an der Carl-Seilacher Straße und einer Höhe von etwa 310 m über dem Meeresspiegel im Süden an der Kornwestheimer Straße.

Das Plangebiet liegt in mit Lößlehm überdeckten Unterkeuperschichten (Tonsteine, z.T. dolomitisch). Besondere geotechnische Probleme sind nicht zu erwarten. Weil der Flurabstand des obersten Grundwassers insbesondere in der Talau vermutlich gering ist, wird empfohlen, im südlichen Planbereich objektbezogene geotechnische Untersuchungen durchzuführen.

Es sind landwirtschaftliche Böden unterschiedlicher Bonität entwickelt, die bei der schweren Bodenart LT Ackerzahlen zwischen 47 und 61 aufweisen und bei der lehmigen Bodenart aus Löß bis 80 ansteigen kann. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß bei Planung und Bau bodenschonend vorzugehen ist; sofern kein Erdmassenausgleich stattfinden kann, sind geeignete Verwertungswege - insbesondere für die Lößböden - aufzuzeigen.

##### 4.2 Klima und Lufthygiene

Die Klima-Analyse des Nachbarschaftsverbands Stuttgart 1991 weist den Bereich nördlich Kornwestheimer Straße als sogen. „Freiland-Klimatop“ aus „mit ungestörtem stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Wind- und Kaltluftproduktion“. Es handelt sich um ein Kaltluftsammelgebiet, in welchem allerdings wegen der Lage zwischen Autobahnkreuz, Gewerbegebiet Münchingen-Siemensstraße und B 10 eine mittlere Immissionsbelastung zu verzeichnen ist.

Die heute noch weitgehend unbebaute Fläche ist klimaaktiv mit direktem Bezug zum Siedlungsraum Ortskern Münchingen und Gewerbegebiet Siemensstraße (Frischlufversorgung und thermischer Ausgleich zwischen Siedlung und Freifläche). Sie weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung auf, weil dadurch das Freiland-Klimatop zerstört wird.

Die Ergebnisse der „Immissions- und Wirkungsuntersuchungen Großraum Stuttgart 1996/97“ zeigen für das Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionswerte der TA-Luft. Die Konzentration der relevanten Luftschadstoffe Ozon, Benzol und Stickstoffdioxid liegen im Plangebiet auf dem in Korntal-Münchingen üblichen Niveau. Die Benzolbelastung ist auf der gesamten Gemarkung - wie auch im Plangebiet - bezüglich dem Richtwert zum Krebsrisiko der Länderarbeitsgruppe Immissionsschutz (LAI) beim Langzeit- und Kurzzeitwert überhöht. Auch der Jahresmittelwert von Ozon liegt bei einer im Ballungsraum üblichen Konzentration. Die stichprobenhaften Flächenwerte lassen die Tendenz erkennen, daß der Schwellenwert für den Gesundheitsschutz von 110 mg/cbm Luft der 22. BImSchV zeitweise erreicht werden kann.

Gezielte lokale Maßnahmen zur Reduktion dieser verkehrstypischen Luftschadstoffe im Plangebiet sind nicht möglich; denn das Maß des zusätzlich entstehenden Mehrverkehrs durch die ca. neu entstehenden 400 bis 500 Arbeitsplätze im Rahmenplangebiet dürfte im Vergleich zur - vorhandenen - Verkehrsvorbelastung schätzungsweise eine Mehrbelastung von nur 1 % ausmachen.

Die detaillierte Klimauntersuchung, Büro Planung und Umwelt Dr. Koch (Oktober 1997), gibt folgende Empfehlungen zur städtebaulichen Planung :

1. Maßnahmen innerhalb der gewerblichen Baufläche
  - Erhaltung und Minimierung der Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr durch Freihalten von Lüftungsbahnen in Nord-Süd-Richtung (Breite 30 - 40 m), Kombination mit Erschließungsstraßen möglich
  - Gebäudehaupttrichtung/Hauptfirstrichtung parallel zu diesen Lüftungsbahnen, d.h. senkrecht zum Hang, sodaß zwischen den Gebäuden zusätzlich zu den Hauptlüftungsbahnen Strömungsdurchlässe erhalten bleiben
  - Erhalt bzw. Ermöglichung des Kaltluftabflusses in Ost-West-Richtung im Zuge Kornwestheimer Straße (das Anderthalb- bis Zweifache der Gebäudehöhe als Mindestbreite)
  - Minderung des Gewerbe-Klimatopeffektes (z.B. Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit) durch möglichst hohen Grünflächenanteil: bei GRZ von 0,8 sind die Dachflächen, soweit geeignet, zu begrünen; Pkw-Parkplätze sind wasserdurchlässig anzulegen und mit Bäumen zu überstellen
  - Minderung der gebietsinternen Luftbelastung mittels weitestmöglicher Vermeidung von Emissionen im Planungsgebiet: Brennstoffvorgaben für Feuerstätten, Ausschluß von produktionsbedingt emittierenden Betrieben. Die Möglichkeit der Nahwärmeversorgung mit Anschluß an das BHKW Schwimmbad wurde geprüft; sie läßt sich wirtschaftlich nicht realisieren.

## 2. Maßnahmen außerhalb der gewerblichen Baufläche nördlich Kornwestheimer Straße

Das Gewerbeklimatop südlich der Kornwestheimer Straße wirkt sich nicht nur durch die Bebauung und Nutzung störend auf die Kaltluftdynamik aus, sondern auch durch seinen Wärmeinseleffekt: Die dem Niederungsbereich zufließende Kaltluft wird zumindest teilweise bereits im Gewerbeklimatop zur Abkühlung verbraucht. Durch thermischen Aufstieg geht zudem zugeführte Frischluft für den Ortskern Münchingsens verloren.

Deshalb wird fachgutachterlich empfohlen, für das Gewerbegebiet südlich der Kornwestheimer Straße ein Programm zur Förderung der Durchgrünung und Entsiegelung auszuarbeiten.

## 4.3 Vorhandener Baubestand und Nutzung im Bauabschnitt 3

Zur Zeit wird das Gelände gartenbaulich und landwirtschaftlich genutzt (Baumschulen und Gemüsekulturen, tw. in Gewächshäusern, Ackerbau).

Im südlichen Teil an der Kornwestheimer Straße befindet sich das Betriebsgelände, das alsbald für Zwecke eines Produktionsbetriebs für Backwaren genutzt werden soll.

Nördlich, östlich und westlich von Bauabschnitt 3 schließen weitere Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe an.

Die benachbarten Betriebe sollen auf absehbare Zeit weitergeführt werden.

## 4.4 Abgrenzung des Plangebiets Bauabschnitt 3

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“ wird umgrenzt im Süden und Osten von der Kornwestheimer Straße, im Westen vom Flurstück 5081 (auf dem erforderlichenfalls eine zusätzliche Erschließungsstraße vorzusehen ist) und im Norden von der Carl-Seilacher-Straße.

## 4.5 Vorhandene Erschließungsanlagen, Ver- und Entsorgung

Folgende Einrichtungen sind vorhanden:

- die Kornwestheimer Straße (zur äußeren Erschließung des Gewerbegebiets für den Kfz-Verkehr, mit allen technisch erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen),
- eine Nebenstraße zur Kornwestheimer Straße – mit gleichem Namen (!), die vorrangig der Fahrverkehrserschließung gartenbaulicher Betriebe nördlich der Carl-Seilacher-Straße dient (Ausbaubreite ca. 8,0 m),
- die Carl-Seilacher-Straße als landwirtschaftlicher Weg (Breite: ca. 3,50 m, nicht als öffentliche Straße gewidmet)

#### 4.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr:

Im Süden des Plangebiets an der Kornwestheimer Straße befindet sich die Bushaltestelle "Kriegbaum".

Im Zuge der weiteren Aufsiedlung des Arbeitsstättengebietes nördlich der Kornwestheimer Straße und Lingwiesen II ist im Endausbau mit etwa 800 - 1.500 Arbeitsplätzen zu rechnen (kalkuliert in einer Spannweite von 30 - 60 Arbeitsplätzen pro ha). Ökologische Überlegungen gehen dahin, zu gegebener Zeit ein Konzept für eine leistungsfähigere Anbindung mit Busverkehr zu erstellen. Die Zuständigkeit hierfür liegt seit 01.01.1996 beim Landratsamt Ludwigsburg.

#### 4.7 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2.010 entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um kurzfristig einen Produktionsbetrieb für Backwaren aus dem Gewerbegebiet Müllerheim auslagern zu können, weil im dortigen Gewerbegebiet die gewünschten Expansionsmöglichkeiten fehlen.

Für das Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

#### 4.8 Zur Situation des Einzelhandels

Die Steuerungsmechanismen für die Zulassung oder den Ausschluß der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe stellt mit der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen nach der jetzt gültigen Baunutzungsverordnung keine großen Probleme dar.

Durch die Entwicklung neuer Handelsformen, z.T. mit Verkaufsflächen unterhalb von 700 m<sup>2</sup> (Grenze zur Großflächigkeit), treten allerdings in neuerer Zeit erhebliche Schwierigkeiten auf, wenn sich diese Betriebe in den Randbereichen der Gemeinden niederlassen und dadurch negative Auswirkungen auf die Kernbereiche ausüben. Gerade für Korntal und Münchingen sind die kleinen Ladengeschäfte in den Ortskernen von besonderer Bedeutung, die es zu unterstützen gilt. Mit der Stärkung dieser Betriebe wird die Attraktivität der Innenstadtbereiche gefördert.

Um die teilweise unerwünschte Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Ortskerne zu verhindern, kann die Stadt oder Gemeinde entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen beschließen. Soweit es sich um "besondere städtebauliche Gründe" handelt, sind diese durch die §§ 1 Abs. 4 und 9 BauNVO gerechtfertigt.

Ein solches städtebauliches Ziel kann sein, daß ein bestimmter Bereich als Einzelhandelsstandort geschützt und weiterentwickelt werden soll. Im Zuge der Stärkung und Förderung der Kernbereiche der Gemeinden kann ein Ausschluß dieser Einzelhandelsbetriebe außerhalb dieser Zonen ausgesprochen werden. Um dieses Ziel planungsrechtlich verwirklichen zu können, muß hierfür der Nachweis der Notwendigkeit erbracht werden. Dazu ist nach der gängigen Rechtsprechung ein aktuelles Marktgutachten notwendig, daß konkrete Aussagen hierzu trifft.

Nach § 1 Abs. 4 und § 1 Abs. 9 BauNVO können "bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen" ausgeschlossen werden, soweit besondere städtebauliche Gründe hierfür vorliegen und dabei allerdings der Gebietscharakter im übrigen gewahrt bleibt.

#### 4.8.1 Marktgutachten der GMA

Im Rahmen der Sanierung von Korntal wurde 1988 ein erstes Markt- und Standortgutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg (GMA) in Auftrag gegeben, das u.a. Aussagen zu den sogenannten "innenstadtrelevanten Branchen" treffen sollte. Im Zuge von anstehenden Bebauungsplanänderungen für verschiedene Gewerbe- und Industriegebiete in allen Stadtteilen sowie für die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Lingwiesen II“ wurde die GMA mit einer Fortschreibung ihres 1988 erstellten Gutachtens beauftragt.

- Titel 1: Die Stadt Korntal-Münchingen (LK Ludwigsburg) als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk; GMA-Markt- und Standortuntersuchung und qualifizierte Verbraucherbefragung unter besonderer Berücksichtigung möglicher Bebauungsplanfestsetzungen; September 1988.
- Titel 2: Die Stadt Korntal-Münchingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk; GMA-Markt- und Standortuntersuchung unter Berücksichtigung möglicher Bebauungsplanfestsetzungen im Auftrag der Stadt Korntal-Münchingen; September 1992.
- Titel 3: Die Stadt Korntal-Münchingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk; Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung möglicher dezentraler Einzelhandelsentwicklungen; Februar 2000.

Wenn nicht besonders angeführt, wird auf das aktuelle Gutachten von 2000 Bezug genommen; hinsichtlich der Begriffsklärung „innenstadtrelevant“ und „nicht innenstadtrelevant“ wird auf das Gutachten 1992 verwiesen..

In den Gutachten (1) und (2) wurde eine ausführliche Bestandsaufnahme des Einzelhandels durchgeführt und in dem aktuelleren Gutachten die Veränderungen seit 1992 aufgezeigt.

Die Unterteilung und Veränderung der Arbeitsstätten nach Branchen und Stadtteilen stellt sich wie folgt dar:

**ACHTUNG !!! Diese Tabelle ist zu ersetzen durch die Tabelle S.23 Gutachten 2000 !!!**

Branchen	Kornthal	Münchingen	Kallenberg	Gesamt 1)
Nahrungs- und Genußmittel	19	13	2	34 (-2)
Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswaren	11	7	-	18 (+1)
Blumen, Pflanzen, zoolog. Bedarf	3	7	-	10 (0)
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>33</b>	<b>27</b>	<b>2</b>	<b>62 (-1)</b>
Bücher, PBS, Spielwaren	4	1	-	5 (0)
Bekleidung, Textilien	14	8	1	23 (0)
Schuhe, Lederwaren, Sportartikel	4	-	2	6 (-2)
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>22</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>34 (-2)</b>
Elektrowaren	3	4	1	8 (0)
Haushaltswaren	1	-	-	1 (-1)
Möbel, Antiquitäten, Kunst	4	-	-	4 (0)
Heimtextilien, Raumausstattung	4	2	-	6 (+1)
Heimwerkerbedarf	3	-	-	3 (+1)
Foto, Optik, Uhren, Schmuck	7	2	1	10 (+3)
Autozubehör, Sportgeräte, sonst. EH	2	2	1	5 (0)
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>24</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>37 (+4)</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>79</b>	<b>46</b>	<b>8</b>	<b>133 (+1)</b>

1) in Klammern: Veränderungen 1992 bis 2000

Grundlage des 1. Marktgutachtens war auch eine Verbraucherbefragung, die zu folgenden Ergebnissen führte:

- Über die Hälfte der Befragten nannte Stuttgart als bevorzugte Einkaufsstadt (53,6 % der Befragten). 15,2 % nannten Kornthal, 8,9 % Münchingen und nur 0,4 % Kallenberg als bevorzugte Einkaufsorte. Die Nähe zum Wohnort spielte bei den meisten Befragten die entscheidende Rolle.

2. Die Wahl, außerhalb von Korntal-Münchingen einzukaufen, wurde mit dem nicht befriedigenden Angebot, Auswahl und Preisniveau begründet.
3. In Korntal wurde das Fehlen einer leistungsfähigen Konkurrenz zur Firma Nanz kritisiert (21,9 %), in Münchingen wurden Angebotserweiterungen im Lebensmittelbereich am häufigsten genannt (18,7 %), wohingegen in Kallenberg die Ansiedlung einer Apotheke (29,2 %) und eines Metzgers (18,8 %) am häufigsten gefordert wurden.
4. Nicht zufriedenstellend wurde sowohl in Münchingen als auch in Korntal das Angebot im Sortiment Herrenoberbekleidung bewertet, durchschnittlich als befriedigend in beiden Stadtteilen das Angebot im Sortimentsbereich Damenoberbekleidung. Das Angebot bei der Kinderbekleidung wurde in Korntal mit nahezu gut, in Münchingen mit nahezu befriedigend eingestuft.

Die Verbraucherbefragung brachte das Ergebnis, daß der Korntaler Einzelhandel insgesamt etwas besser beurteilt wurde als der Münchinger. Das Bild des örtlichen Einzelhandels sollte durch entsprechende Maßnahmen verbessert werden.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme stellt das Gutachten 2000 unter anderem fest:

1. Im Vergleich zu 1992 zeigt sich eine Verkaufsflächenverringerung von ca. 22.048 qm auf ca. 20.580 qm in der Stadt Korntal-Münchingen. Dies ist vor allem auf den Rückgang der Arbeitsstätten von 133 im Jahr 1992 auf 112 im Jahr 2000 zurückzuführen. Die Verringerung der Verkaufsfläche um ca. 1.468 qm in den letzten 8 Jahren entspricht einem Anteil von 6,6 %.
2. Im Bereich des Nahrungs- und Genußmittelsektors ist eine gleichbleibende Zahl der Arbeitsstätten (34) zu vermerken. Es haben lediglich Umverteilungen in den Teilorten stattgefunden. Während in Korntal und Münchingen die Zahl der Geschäfte über alle Branchen leicht rückläufig war, kam es in Münchingen und Kallenberg zu einer Zunahme im Lebensmittelsektor. Allerdings erhöhte sich die Verkaufsfläche insgesamt von 6.294 qm auf 8.116 qm (+ 29 %). Dies ist hauptsächlich auf die Neueröffnung von 2 Discountern und 2 Getränkemärkten zurückzuführen.
3. Im kurz (-10) und mittelfristigen Bedarfsbereich (-11) war die Zahl der Ladenlokale rückläufig, die Verkaufsfläche im kurzfristigen im kurzfristigen Bereich nahm um 677 qm zu.
4. Der mittelfristige Bedarfsgüterbereich hat weiter an Bedeutung verloren (Rückgang der Verkaufsfläche um 8 %).

5. Die prozentual größte Flächenverringerung fand im langfristigen Bedarfsgüterbereich statt (Rückgang der Verkaufsfläche um 36 %). Dies ist hauptsächlich auf die Veränderungen im Möbel- und Elektrowarensektor zurückzuführen.
6. Der in der GMA-Untersuchung von 1992 errechnete zusätzliche Verkaufsflächenbedarf konnte in Korntal nur im Konsumgüterbereich, in Münchening nur im Nahrungs- und Genußmittelsektor annähernd realisiert werden.

Für die einzelnen Stadtteile bedeutet dies:

In Korntal bestehen neben dem Hartmann Möbelhaus und des METRO C&C-Marktes - der aber nicht dem Einzelhandel zuzurechnen ist - keine weiteren, großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Die Einzelhandelsstruktur ist weitgehend durch eine Kleinteiligkeit der Geschäftsgrößen geprägt. Der Einzelhandel dient vornehmlich der Nahversorgung. In Münchening ist keine ausgeprägte Hauptgeschäftslage auszumachen. Auch wie in Korntal besitzen hier die Geschäfte kaum eine überörtliche Versorgungsfunktion. Überörtliche Funktionen besitzen neben der Firma Kriegbaum, im Gewerbegebiet an der Siemensstraße, nur einige Gärtnereibetriebe. Anders gelagert stellt sich die Situation in Kallenberg dar. Hier besitzt der verkehrsgünstig gelegene Verbrauchermarkt eine eindeutig überörtliche Funktion. Für die Kallenger Bevölkerung ist dieser Betrieb auch für die Nahversorgung von Bedeutung, da keine weiteren Geschäfte dort existieren.

Das Gewerbegebiet "Talstraße" in Korntal, am östlichen Stadtrand gelegen, wirkt sich kaum auf die zentralen Lagen in Korntal aus. Von den dezentralen Einzelhandelslagen in Münchening, an der Siemensstraße am Ostrand, wirken sich vor allem die Firma Kriegbaum nachhaltig auf den gesamten Nonfood-Bereich Münchenings aus und verursacht darüberhinaus Kaufkraftabflüsse vor allem im Bereich Elektro, Foto, Haushaltswaren und Textilien. In Kallenberg strahlt der Nahrungs- und Genußmittelsektor (GROSSO-Markt) auch auf Münchening und Korntal aus und führt zu einem Kaufkraftabfluß aus diesen Stadtteilen. Weitere zukünftige Ansiedlungen in Kallenberg wirken sich verstärkt negativ auf Korntal und Münchening aus.

*"Ein zunehmender Wettbewerbsdruck durch städtebaulich nicht integrierte Lagen führt zu einer Umsatzverlagerung - Kaufkraftabfluß - von den zentralen Lagen im Stadtkern in die Außenbereiche und damit zu einer generellen Abnahme der Verkaufsflächenproduktivität...Wegen mangelnder Reaktionsmöglichkeiten - Preisdruck, vergleichsweise ungünstige Standortfaktoren, vorgegebene räumliche Anordnung - können sowohl Branchen als auch Lagen mittelfristig derart geschwächt werden, daß der innerörtliche Einzelhandelsbesatz strukturelle Veränderungen erfährt.*

*Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß mögliche dezentrale Ansiedlungen*  
*- die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels im Stadtkern einschränken und*

- ein wesentliches Sanierungsziel - die Schaffung bzw. Stabilisierung einer umfassenden Einzelhandelsfunktion im Stadtkern durch einen ausgewogenen Branchenmix - verhindern." (GMA-Gutachten, 1992 / 2000)

Zusammenfassend kommt das GMA-Gutachten 2000 zu einer Wertung und Empfehlung zum Standortgefüge und zur städtebaulichen Situation sowie zu einer Abgrenzung der Geschäftslagen:

## 1. Korntal

*„Das intakte innerörtliche Standortgefüge in Korntal wird v. a. durch externe Einflüsse aus Weilimdorf, Zuffenhausen und Ditzingen gestört. Bei der Weiterentwicklung des Handels in Korntal sollte nach wie vor die Position des innerstädtischen Handels gefestigt werden. Dezentrale Ansiedlungen innenstadtrelevanter Branchen würden zu einer zusätzlichen "hausgemachten" Schwächung der zentralen Geschäftslagen führen“.*

*Als zentraler Geschäftsbereich kann die Lage Johannes-Daur-Straße -Mirander Straße festgehalten werden. In der Weilimdorfer- und Zuffenhauser Straße sowie in der Görlitzstraße bestehen Übergangszonen.*

## 2. Münchingen

*"Die Entwicklung in Münchingen zeigt, daß die bisherige Konzentration des Potentials im Nahrungs- und Genußmittelsektor auf den zentralen Geschäftsbereich bzw. auf Nahversorgungslagen gleichzeitig zu einer Verbesserung der Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsgüterbereich und zu einer Stärkung des Ortszentrums als Handelsplatz führt.*

*Bezüglich der bisherigen Entwicklung ist zu konstatieren, daß die Wertigkeit und die Bedeutung der zentralen Geschäftslage u. a. auch deshalb erhalten blieb, da es sich bei der vorhandenen dezentralen Lage (Real) um einen Solitärstandort ohne weitere Agglomerationseffekte und mit beschränktem Warenangebot (Nonfood) handelt.*

*Im Hinblick auf die weitere Entwicklung innerhalb des abgegrenzten zentralen Geschäftsbereiches ist eine Verknüpfung der einzelnen Geschäftsgruppen anzustreben, um den Eindruck einer attraktiven, geschlossenen Einkaufslage zu vermitteln..*

4.8.2 Empfehlungen für die Bebauungsplanung und ein  
branchenbezogenes Leitbild der Stadtentwicklungsplanung  
(GMA-Gutachten 2000)

**A. Abgrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente**

Um eine Stärkung der Handelsfunktion in den zentralen Geschäftslagen zu erreichen, wurde die Sortimentsgliederung von 1992 überprüft. Im Hinblick auf Bebauungsplanfestsetzungen sieht der Gliederungsvorschlag für Korntal-Münchingen nach zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aktuell folgendermaßen aus:  
(Vollständige Liste s.S. 32 des GMA-Gutachtens 2000)

**Zentrenrelevante Sortimente**

- *Nahrungs- und Genußmittel mit den Betrieben des Ernährungshandwerks (ohne Getränkemarkte)*
- *Drogerie, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshaus*
- *Schnittblumen, zoologischer Bedarf*
- *Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Musikalien*
- *Oberbekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung), Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten*
- *Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportartikel*
- *Elektrowaren (Radio, TV, Video, Elektrokleingeräte)*
- *Haushaltswaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck*

**Nicht-zentrenrelevante Sortimente**

- *Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Elektrogeräte (z. B. Öfen, Kühlschränke usw. in Einrichtungshäusern), Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf*
- *Pflanzen incl. Pflanzbedarf, Gartenbedarf, Campingartikel*
- *Bau- und Heimwerkerbedarf (Eisenwaren, Hobby, Installation, Holz) Baustoffe, Sanitär, Werkzeuge, maschinen, Tapeten, Bodenbeläge, Farben, Lacke*
- *Kraftfahrzeuge (incl. Motorräder, Mopeds, Fahrräder), Auto- und Zweiradzubehör, Ersatzteilhandel*
- *Kohle, Mineralölerzeugnisse*

Nach Auffassung der GMA sollten die als innenstadtrelevant erachteten Einzelhandelsbranchen und Warensortimente durch die vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen in den Gewerbe- und Industriegebieten von Korntal, Münchingen und Kallenberg auf der Grundlage des § 1 (9) i. V. m. § 1 (5) - (9) BauNVO ausgeschlossen werden. Damit wird sichergestellt, daß nicht zur bestehenden übergemeindlichen, eine zusätzliche innergemeindliche Konkurrenzsituation aufgebaut wird, welche den innerstädtischen Handel in seiner Gesamtheit schwächt.

## **B. Überprüfung und Festlegung der zentralen Geschäftslagen in Korntal und Münchingen**

Zur Ansiedlung zusätzlicher innenstadtbedeutsamer Betriebe ist eindeutig zu definieren, welche Bereiche als zentrale Lagen anzusehen sind. Diese Bereiche sollten sich hinsichtlich ihrer Ausstattung deutlich von den übrigen Lagen der Stadtteile in der Gesamtstadt unterscheiden.

Die Konzentration des Entwicklungspotentials im Einzelhandel auf die städtebaulich integrierten Lagen soll im Zusammenhang mit der Stadtkernsanierung in Korntal und Münchingen zur Stabilisierung des Einzelhandels führen.

## **C. Verhinderung innenstadtrelevanter Ansiedlungen in dezentralen Lagen**

Außerhalb der abgegrenzten „zentralen Lagen“ sollten innenstadtrelevante Branchen durch Bebauungsplanfestsetzungen generell ausgeschlossen werden.

## **D. Abstimmung der übergemeindlichen Einzelhandelsplanungen**

Grundlegende Voraussetzung bezüglich des übergeordneten Ziels einer abgestimmten Einzelhandelsentwicklung ist eine gemeinsame übergemeindliche Vorgehensweise in der planungsrechtlichen Behandlung möglicher großflächiger Einzelhandelsansiedlungen in dezentralen Lagen. Dieses Ziel verfolgt auch die Region Stuttgart.

### 4.9 Sanierungsmaßnahmen

#### 4.9.1 Stadtteil Korntal:

Im Frühjahr 1989 faßte der Gemeinderat von Korntal-Münchingen den Einleitungsbeschluß zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG, Stadtentwicklung Südwest, beauftragt.

Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung wurden eingehend untersucht sowie die Neuordnungskonzeption erarbeitet und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit überprüft.

*"In dem ca. 14,4 ha großen Untersuchungsgebiet wurden ca. 225 Haupt- und Nebengebäude nach ihrer baulichen Substanz, ca. 360 Wohnungen nach ihrer Ausstattung untersucht und die Betreiber bzw. Nutzer von ca. 100 öffentlichen, kirchlichen und privaten Wohnfolgen nach der Funktionsfähigkeit dieser Einrichtungen befragt. Zudem wurden die Auswirkungen der räumlich-funktionalen Gliederung bzw. Trennung der Stadtmittelnbereiche analysiert. Zwischen April und November 1989 wurden mit insgesamt 400 Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten Einzelgespräche geführt." (Seite 11 der vorbereitenden Untersuchungen Korntal-Stadtmitte)*

Das Sanierungsgebiet läßt sich deutlich in zwei Bereiche unterteilen: dem alten und neuen Korntal. Das "alte" Korntal ist geprägt von der hauptsächlich vorhandenen

Wohnfunktion mit wenigen Arbeitsstätten und einer relativ schlechten Bausubstanz. Das "neue" Korntal, südlich der Mirander Straße, ist das eigentliche Geschäftsviertel mit einer deutlich besseren Bausubstanz.

*"Ca. 70 % der Arbeitsstätten des Einzelhandels, des Lebensmittelhandwerks und des Ladenhandwerks des Stadtteils Korntal liegen im Untersuchungsbereich. Nach einer überschlägigen Berechnung besitzen diese Einrichtungen insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 8.000 m<sup>2</sup> bzw. eine Bruttogeschosfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Die wesentlichen Einkaufsstrassen im Untersuchungsgebiet, die Mirander- und Johannes-Daur-Straße werden von der GMA als 1a-Lagen, die Görlitzstraße als 1c-Lage eingestuft. Nach GMA "profitiert" der Einzelhandelsbesatz "von der Ausstrahlung des großflächigen Lebensmittelsupermarktes der Firma Nanz". Die Investitionstätigkeit und Zuwachsraten der Betriebe innerhalb der 1a-Lage sind im Vergleich zur Gesamtstadt weit überdurchschnittlich. Gespräche mit den Betriebsinhabern und/oder -pächtern ergeben ebenso eine relativ große Investitionsbereitschaft; hierbei wird die Sanierung als "flankierende Maßnahme" gesehen und von einigen Betreibern auch eingerechnet. Schon derzeit werden "für diesen Bereich noch akzeptable Standortrahmenbedingungen" (GMA) gesehen; "so befinden sich zahlreiche Parkplätze in fußläufiger Nähe". (Seite 69)*

Von den Geschäftsleuten wurden des öfteren das wenig attraktive Umfeld - keine Ladenstraßenatmosphäre, wenig Einkaufsqualität - kritisiert. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen Standortbedingungen für den Einzelhandel wesentlich verbessert werden.

Mit der Sanierung wird u.a. das Ziel verfolgt, ausreichende Zusatzflächen für die verschiedenen Branchen zu schaffen. Neben der Nahrungs- und Genussmittelbranche sollen verstärkt die innenstadtrelevanten Branchen gefördert werden.

*"Bis auf den Branchenbereich Heimwerker, Bastelbedarf und Kfz-Zubehör fordern die Ergänzungs- bzw. Neubranche eine stadtzentrale Lage. Hiermit soll u.a. ein konzentriertes Warenangebot auch zur Stärkung bestehender Einrichtungen beitragen.*

*Darüberhinaus muß das "Einkaufen im Stadtteil Korntal" im Erlebniswert angehoben werden. Dieses läßt sich zweifelsohne durch die beabsichtigte Neuordnung in zentrale Lage umsetzen.*

*Darüberhinaus sind Flächen für Klein- und Kleinstbetriebe vorzusehen, die überwiegend zur Versorgung eines überschaubaren Einzugsgebietes beitragen und die eine besondere Bindung zwischen Betreiber und Kunden entwickeln können. Dies gilt ebenso für kleine Handwerksbetriebe mit geringer Umweltbelastung. Diese tragen nicht nur zur Erlebnisvielfalt einer Stadt bei, sondern werden einem zunehmenden Bedürfnis nach individueller Kundenbetreuung (Reparaturleistungen im Haushalt usw.) gerecht.*

*Demgegenüber müssen vorhandene Betriebe, die aufgrund ihrer Lärm- und/oder Geruchsemission die in einem Gebiet überwiegend vorhandene Nutzung stören, hinsichtlich ihrer Standortberechtigung überprüft werden." (Seite 75).*

Für den 1990 durchgeführten städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Sanierungsgebiet wurden folgende Planungsziele formuliert:

*"- Entwicklung einer modernen Stadt und Verdeutlichung der Gründerstadt (Bindestrichbereiche)*

*- Verknüpfung der "alten" und "neuen" Stadtmitte-Bereiche*

*- Verbesserung des Wohnfolgeangebots durch Ergänzung der öffentlichen und privaten Einrichtungen und qualitativen Maßnahmen im Umfeld*

*- Entwicklung zentraler Lagen zu attraktiven Wohnstandorten*

*- Verdeutlichung des "Grünen Korntal". (Seite 120)*

Mit dem ersten Preisträger können diese Planungsziele am ehesten realisiert werden. Dieser sieht vor allem im zentrumsnahen Bereich an der Mirander Straße/Ecke Gördeler Straße einen großzügigen Shop-in-Shop-Bereich vor - in Kombination mit einem SB-Markt. Die Attraktivitätssteigerung im Dienstleistungsbereich im Zentrum Korntal wird mit diesem Entwurf verfolgt. Er sieht in seiner 1. Phase ausreichende Zusatzflächen für das Dienstleistungsgewerbe vor. – Noch unklar ist, ob diese Planungsziele bei der Planungskonkretisierung aufrechterhalten werden können.

#### 4.9.2 Stadtteil Münchingen:

Das Programm einfache Städterneuerung (PES) und das Wohnumfeldprogramm (WUP) wurden im Oktober 1997 abgeschlossen.

Zu den städtischen Maßnahmen zählten Straßenumbauten wie z.B. die Umgestaltung zu verkehrsberuhigten Bereichen oder die Schaffung von Gehwegen oder Grünflächen entlang von Straßenräumen. Diese Maßnahmen dienen indirekt durch die Wohnumfeldverbesserung (Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Bereichs) der Sicherung und Förderung des innerstädtischen Einzelhandels.

Der Bereich des Ortskerns westlich der Hauptstraße wurde 1997 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen; das Sanierungskonzept ist zwischenzeitig beschlossen, die Satzung wurde am 16.7.1998 rechtskräftig.

Um den Erfolg der Sanierungen in Korntal und Münchingen nicht zu gefährden, müssen weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe und innenstadtrelevante Branchen in den Randzonen verhindert werden.

## 5. Planungsinhalte und deren Abwägung

### 5.1 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Plangebiets „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“ liegt innerhalb der Darstellung der im FNP Korntal-Münchingen 2.010 dargestellten gewerblichen Baufläche „Nördlich Kornwestheimer Straße (genehmigt 2. 6. 1998).

### 5.2 Planungsstatistik

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 3,0 ha.  
Die Erschließungsstraßen umfassen eine Fläche von ca. 0,66 ha.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

#### 5.3.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Mit der Festsetzung von „Gewerbegebiet“ können keine Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zugelassen werden, die schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde, auf das Orts- und Landschaftsbild oder auf den Naturhaushalt haben können. Auswirkungen in diesem Sinne sind bei Betrieben i.d.R. anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Zulässigkeit solcher Betriebe in diesem Bebauungsplan würde zu erheblichen Auswirkungen auf die nähere Umgebung, auf andere Bereiche der Gemeinde oder auf die Nachbargemeinden führen. Sanierungsmaßnahmen in den gewachsenen Ortskernen könnten ihr Ziel verfehlen. Nachteilige Auswirkungen in der Verkehrserschließung wären zu erwarten.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden die Festsetzungen der Nutzungsart weiter differenziert. Nach § 1 Abs. 9 ist es möglich, nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen zuzulassen, wenn deren vollständiger Ausschluß nicht erforderlich ist. Hierfür müssen allerdings besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Als ein besonderer städtebaulicher Grund sind Sanierungsziele anerkannt.

Aus den im Punkt 4.8 genannten Gründen wird der Ausschluß folgender Branchen innerhalb des Plangebiets festgelegt (Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 9 BauNVO):

Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit folgenden Branchen : Nahrungs- und Genußmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (ohne Getränkemärkte); Drogerie, Parfumerie, Apotheken, Sanitätshaus; Schnittblumen, zoologischer Bedarf; Bücher, Papier- und Schreibwaren, Spielwaren, Musikalien; Oberbekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung), Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten; Schuhe, Leder- und Galanteriewaren, Sportartikel; Elektrowaren (Radio, TV, Video, Elektrokleingeräte); Haushaltswaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck.

- 5.3.2 Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Gewerbegebiete sollen verstärkt der Gewerbeansiedlung und -nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbepätzen und -bauplätzen ist eine Konzentrierung auf diesen Bereich beabsichtigt. Auch unter dem Aspekt der Vorhaltung von Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe (vor allem aus dem Korntal-Münchinger Bereich) werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet nicht zugelassen.
- 5.3.3 Die Versorgung des Gebietes mit Tankstellen ist durch die Anlage am Ortseingang von Münchingen an der Stuttgarter Straße gesichert. Ein weiterer Bedarf an Tankstellen ist derzeit nicht ersichtlich. Falls zukünftig ein Bedarf erkennbar sein sollte, sollte diese aus städtebaulichen Gründen eher ortsferner eingerichtet werden. Tankstellen werden deshalb im Bauabschnitt 3 nicht zugelassen
- 5.3.4 Ausnahmsweise zulässig sollen Anlagen für betriebszugeordneten Einzelhandel sein, soweit es sich um unselbständige Anlagen handelt, die einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche in Anspruch nehmen. Die Begründung hierfür liegt darin, daß für die betriebliche Entwicklung von Produktionsbetrieben zunehmend mehrere Standbeine für erforderlich gesehen werden. – Betriebszugeordneter Einzelhandel als selbständige Anlage ist unzulässig.

#### 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten, wird bei der überbaubaren Grundstücksfläche das höchstzulässige Maß aus § 17 BauBNVO festgesetzt (GRZ = 0,8).

Aus städtebaulichen Gründen wurde die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 15 m über der mittleren Höhenlage der anbaubaren Straße festgesetzt, und somit niedriger als im gewerblichen Bereich südlich der Kornwestheimer Straße; im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist geplant, als Übergang zur offenen Landschaft, die max. zulässige Gebäudehöhe auf 11,50 m Richtung Carl-Seilacher-Straße herabzustaffeln.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wurde gegenüber dem Rahmenplan-Entwurf deutlich reduziert. Hierbei wurden verschiedene städtebauliche Gesichtspunkte in der Abwägung berücksichtigt;

- zum einen soll die auszubauende Kornwestheimer Straße - als neue Haupteerschließungsstraße - beidseitig eine städtisch dominante Bebauung aufweisen (südlich der Kornwestheimer Straße läßt der Bebauungsplan eine maximal 20 m hohe Bebauung zu); und es soll ein möglichst hohes Nutzungsmaß im neuen Gewerbegebiet ermöglicht werden, damit das Gewerbegebiet Raum für möglichst viele Arbeitsplätze bieten kann;

- zum anderen ist das Ziel einer verschattungsfreien Landbewirtschaftung in Angrenzung eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „von Natur her“ schon nicht erreichbar, zumal in absehbarer Zeit von einer Überbauung weiterer Baumschul- und Gartenbauflächen westlich und östlich des Bebauungsplangebiets auszugehen ist.

Bei der Abwägung zur deutlichen Reduzierung der Gebäudehöhe gegenüber dem Rahmenplan-Entwurf ist die Frage der zu erwartenden Verschattung der - noch - landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten benachbarten Gelände insoweit berücksichtigt.

#### 5.5 Bauweise und Überbaubarkeit der Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird "abweichende Bauweise" gem. § 22 (4) Baunutzungsverordnung festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m und mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird im übrigen definiert durch die Festsetzung der Baugrenzen. Die jeweils 5 m breiten, von jeglicher Überbauung freizuhaltenden Pflanzgebots-Flächen werden als wesentliche umweltschützende Belange auf der Rechtsgrundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 5.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Zur äußeren Erschließung des Baugebiets sind der Ausbau der Kornwestheimer Straße und - im Zuge der Aufsiedlung weiterer Bauabschnitte - der Bau eines Regenüberlaufbeckens erforderlich.

Zur inneren Erschließung soll die Kornwestheimer Straße als Stichstraße mit Wendehammer bis auf Höhe Carl-Seilacher-Straße ausgebaut werden.

Der Querschnitt der Haupteerschließungsstraße (Kornwestheimer Straße südlich des Baugebietes) entspricht weitgehend den Straßenquerschnitten in anderen Münchinger Gewerbegebieten, insbesondere „Lingwiesen II“; der Parkierungsstreifen wird auf eine

Lkw-gemäße Breite von 3 m ausgelegt; zusätzlich ist ein Sicherheitsstreifen von 0,50 m Breite berücksichtigt.

Die Fahrbahnbreite der Kornwestheimer Straße soll von heute 7,0 m auf zukünftig 7,50 m ausgebaut werden. Weil auf seiner Nordseite ein Radweg angelegt werden soll, ist vorgesehen, im Bebauungsplangebiet entlang der Kornwestheimer Straße gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4, 11 BauGB Ein- und Ausfahrtsverbote festzusetzen.

Der Querschnitt der Nord-Süd geführten Kornwestheimer Straße (Stichstraße mit Wendehammer) kann mit 8,0 m Fahrbahnbreite etwas großzügiger vorgesehen werden. Dieses kommt nicht nur dem Rangierverkehr zugute; zugleich wird hiermit klimatologischen Empfehlungen gefolgt, wonach klimawirksame Nord-Süd Luftleitbahnen möglichst breit auszulegen sind.

Die Württembergische Eisenbahngesellschaft, Träger der Buslinien 501 und 612, plant, die an der Nordseite der Kornwestheimer Straße gelegene Haltestelle „Kriegbaum“ zu verlegen und als „Buskap“ auszubilden.

#### 5.7 Flächen für Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich nur in der überbaubaren Fläche gemäß § 12 BauNVO zulässig.

Aus klimatologischen Gründen sind Stellplätze einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern; denn zum einen wird durch die abschattende Wirkung von Bäumen die Aufheizung des Bebauungsgebietes vermindert, zum anderen erzeugen Bäume ein sie umgebendes und auf das betroffene Gebiet positiv einwirkendes Mikroklima, das sich bei intensiver Sonneneinstrahlung positiv auf die Umgebung auswirkt. Laut Klimastudie zum Gewerbegebiet „nördlich Kornwestheimer Straße“ tragen Bäume zum Ausgleich des Temperaturhaushalts der Luft und der Luftfeuchtigkeit bei. Zudem dienen sie der Schadstoff-Filterung, was bei der gemessenen „mittleren Luftbelastung“ von Bedeutung ist (vgl. auch Kap. 4.2).

Um einer starken Versiegelung entgegenzutreten und um andererseits die Versickerungsfläche zu vergrößern, sind auf Stellplatzflächen, die ausschließlich für Pkw vorgesehen sind, nur wasserdurchlässige Belagsarten zulässig; Stellplätze für Lkw sind nur mit wasserundurchlässigem Oberflächenbelag möglich (vgl. Erlaß des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 30.3.1988 AZ: 54-8951.13/5).

#### 5.8 Dachform und Dachneigung

Um eine möglichst große Vielfalt an gestalterischen Elementen zu erhalten und den Bauherren eine weitgehende Baufreiheit zu gewährleisten, sind als Dachform Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 15° zulässig. Alle Dachflächen sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen (siehe Ziffer 1.9.2 des Textteils). Ausnahmen können für Industrie-Leichtdächer zugelassen werden.

Auch extensive Dachbegrünungen haben einen relativ hohen Biotopwert. Die Festsetzung der Dachbegrünung ist erforderlich, um den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst weitgehend innerhalb des Bebauungsplangebiets kompensieren zu können.

Dachbegrünungen dienen darüberhinaus der Verbesserung des Kleinklimas. Bei Neubauten sind Extensivbegrünungen gegenüber einem konventionellen Dach mit 5 cm Kiesschicht mit etwa 50,-- DM Mehrkosten herzustellen; im Vergleich zu einem sog. Industrie-Leichtdach ist von Mehrkosten von 70,-- DM bis 80,-- DM pro m<sup>2</sup> Dachfläche auszugehen. Den höheren Gestehungskosten steht allerdings die zu erwartende längere Lebensdauer von extensiv begrünten Dächern gegenüber, wobei der Unterhalt von begrünten Dächern einen vernachlässigbar geringen Aufwand verursacht.

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

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

### 5.9 Fassadenbegrünung

Bei geschlossenen Fassaden ab einer Länge von 5 m wird aus ökologischen Gründen ein Pflanzgebot für Fassadenbegrünung festgesetzt. Die empfohlenen Arten (s. Textteil Ziffer 1.9.2, Pflanzgebot Nr. 5) umfassen sowohl Selbstklimmer als auch solche, die eine Rankhilfe benötigen.

Auch die Festsetzung der Fassadenbegrünung trägt dazu bei, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst weitgehend ausgeglichen werden kann.

### 5.10 Freiflächen

5.10.1 Es sind folgende Grünverbindungen vorgesehen, die - im Biotopverbund - einen ökologischen Ausgleich zur Überbauung im Plangebiet leisten sollen; insbesondere:

- Entlang der Kornwestheimer Straße und entlang der geplanten Stichstraßen wird auf öffentlicher Fläche im Zuge der Parkierungstreifen vorgesehen, großkronige Bäume im Abstand von 25 – 30 m zu pflanzen.
- Auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße wird zur ökologischen Aufwertung ein durchlaufend mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen (Pflanzgebot Nr. 1, siehe Ziffer 1.10.1 des Textteils) festgesetzt.
- Als Übergang zu den landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen im Norden des Bebauungsplangebietes werden freiwachsende Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation empfohlen (Pflanzgebot Nr.2, Ziff. 1.10.1)

- Hinsichtlich der ökologischen Bedeutung von Bäumen auf Parkplätzen, insbesondere bei größeren Anlagen, wird auf Kap. 5.7 verwiesen.

### 5.11 Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Flächen dürfen Zäune nur in einem Abstand von 1 m zur öffentlichen Fläche errichtet werden; der Zwischenraum ist zu bepflanzen. Lagerplätze müssen mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von max. 2 m Höhe umgeben sein. Auch hier ist eine Eingrünung des Zwischenbereichs vorgesehen. Diese Bestimmungen wurden aus gestalterischen Gründen aufgenommen.

### 5.12 Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO.

Allerdings sind die Träger von Suggestiv- und Erinnerungswerbung wie z. B. Anschlagtafeln, Säulen, Werbeautomaten und sonstige Werbeflächen hiervon ausgeschlossen. Nach der allgemeinen Rechtsprechung sind diese den Nebenanlagen zuzurechnen. Diese Festlegung wurde getroffen, um eine Überfrachtung des Plangebiets mit Werbeanlagen zu verhindern. Nicht ausgeschlossen sind selbstverständlich Werbetafeln, die auf den Besitzer bzw. Nutzung des Grundstücks bzw. Gebäudes hinweisen (z. B. "Schreinerei Müller"), die mit dem Gebäude verbunden sind und dieses nicht überragen.

### 5.13 Verbrennungsverbot

Das Verbrennungsverbot richtet sich gegen die Luft erheblich verunreinigende Brennstoffe. Es ist aus lufthygienischen Gründen geboten: die Maßnahme ist notwendig, um das geplante Arbeitsstättengebiet und seine Nachbarschaft vor Beeinträchtigung durch Rauchgase zu schützen und die angestrebte Arbeits- und Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Dem Verbrennungsverbot kommt eine über den Geltungsbereich hinausgehende Bedeutung zu. Das Verbrennungsverbot ist eine von zahlreichen gemeindlichen Umweltschutzmaßnahmen und somit von einer erheblichen Konzeption getragen.

Es ist Ziel der Gemeinde, ein generelles flächendeckendes Verbrennungsverbot zu verwirklichen.

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

Die Zumutbarkeit der Maßnahme ergibt sich aus der großen Akzeptanz derartiger Festsetzungen sowie auch aus dem hohen Grad freiwilliger Bevorzugung leitungsgebundener umweltfreundlicher Heizenergien. Alternative Heizenergien sind zu marktgerechten Preisen erhältlich, welche im Gegensatz zu den ausgeschlossenen Brennstoffen die Luft erheblich weniger belasten.

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

#### 5.14 Anlage von Zisternen

Aus ökologischen Gründen wird gemäß Ziffer 2.4.6 des Textteils des Bebauungsplans die Anlage von Zisternen empfohlen.

Diese Empfehlung findet darin ihre Begründung

- daß lt. Wassergesetz Baden-Württemberg vom 01.01.1996 grundsätzlich anzustreben ist, Frischwasser einzusparen.
- daß eine verzögerte Abgabe von Regenwasser an die Kanalisation die Spitzenbelastung von Kanälen und Klärwerken grundsätzlich reduziert und
- schließlich Zisternenwasser auch als Brauchwasser Verwendung finden kann.

### 5.15 Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

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

### 6. Bodenordnende Maßnahmen

Es wurde beschlossen, eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme einzuleiten.

### 7. Erschließungskosten

Die Erschließungskosten, einschließlich Regenüberlaufbecken und gebietsexterner Ersatzmaßnahmen i.S. § 8a BNatSchG im Bereich „Seiten“ sind mit insgesamt DM 6,0 Mio veranschlagt.

Kornthal-Münchingen, den 30.10.2000

Brüggemann