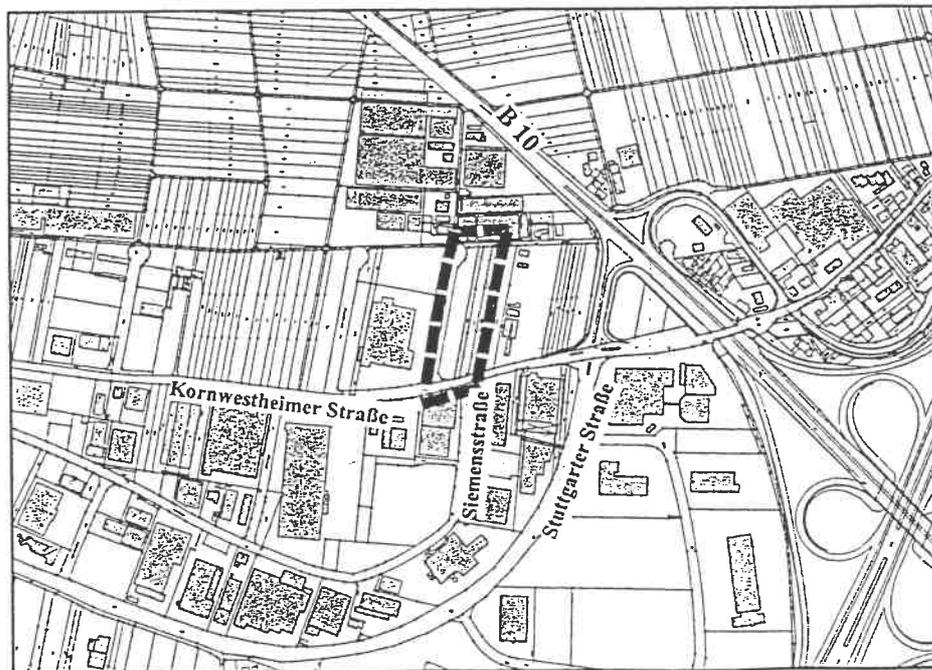


**Begründung
(Stand: 15.9.2006)**

zum Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Nördlich Kornwestheimer Straße,
Bauabschnitt 4“**

mit örtlichen Bauvorschriften



Maßstab 1 : 10.000

Stadtbauamt, Abt. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen	Seite
a. Lage im Stadtgebiet	3
b. Bestehende Nutzungen	3
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2. Geltendes Recht und andere Planungen	4
3. Planerische Konzeption	6
4. Baugebiete	6
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Stellplätze und Garagen	8
4.4 Nebenanlagen	9
4.5 Verbrennungsverbot	9
4.6 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften	10
5. Verkehrserschließung	12
6. Umweltbelange in der Abwägung: Berücksichtigung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB	12
7. Planverwirklichung / Kosten und Finanzierung	13

Vorbemerkungen

a. Lage im Stadtgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Gewerbegebiet östlich vom Ortskern Münchingen und wird – im Uhrzeigersinn - wie folgt begrenzt:

Beginnend im Süden durch die Kornwestheimer Straße, das Flurstück 5090/3, die Kornwestheimer Straße sowie Flurstück 5100 (einschließlich).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha. Seine Lage im Stadtgebiet ist auf dem Titelblatt erkennbar.

b. Bestehende Nutzungen und Umgebungsnutzung

Das Bebauungsplangebiet besteht derzeit zu zwei Dritteln aus Brachland; auf dem restlichen Teil befindet sich ein landschaftsprägender Gehölzstreifen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kornwestheimer Straße, die im Zuge der Erschließung für das „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 3“ weitgehend hergestellt wurde; die fehlenden Baumsätze in den Pflanzinseln und die Bepflanzung des Kreisels am Ende der Stichstraße werden nach Realisierung des 4. Bauabschnitts hergestellt werden.

Die Umgebungsnutzung angrenzend an das Plangebiet ist geprägt von -

- südlich und westlich durch gewerbliche Bebauung
- nördlich und östlich durch verschiedene Gärtnereibetriebe mit Gewächshäusern, Grünland, Baumschulen und Äckern.

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Aktueller Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planungsabsicht, kurzfristig einen Marmor verarbeitenden Betrieb aus dem Ortskern Korntal auszulagern und umzustrukturieren. Der Gemeinderat hat im Dezember 2005 den Ansiedlungswunsch des Marmorwerks befürwortet und die kurzfristige Bebauung des Bebauungsplangebiets beschlossen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt erstmals die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der aufzustellende Bebauungsplan ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans, den der Gemeinderat 1998 als Grundlage zur Entwicklung der gewerblichen Entwicklungsflächen nördlich Kornwestheimer Straße (etwa 13 ha) beschlossen hat und von dem bis dato ca. 6 Hektar bereits aufgesiedelt sind.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Der Regionalplan des Verbands Region Stuttgart (1998) weist das Gewerbegebiet als Teil des „regionalbedeutsamen Schwerpunkts für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen Münchingen-Ost“ aus, „der als gemeinsamer Schwerpunkt für den Bereich Strohgäu und der Vermeidung ungünstiger Einzelstandorte dient“. Auf die Plansätze 2.6.1 (Z), 2.6.4 (Z), 2.6.5 (Z) und 2.6.6 (Z) des Regionalplanes wird verwiesen; insbesondere ist anzumerken, dass gem. Plansatz 2.6.6 (Z) großflächige Einzelhandelsbetriebe und Veranstaltungszentren in den o.a. regionalen Schwerpunkten ausgeschlossen werden.

Der Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan bewertet die Landschaftsfunktionen im Bereich des benannten regionalbedeutsamen Schwerpunktes - und damit auch für den anstehenden Bebauungsplan - 1995 als „Bereich sehr hoher Bedeutung für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie für Klima und Luftreinhaltung“. Der Landschaftsrahmenplan Teil III, Karte „Bereiche zur Sicherung, Ergänzung und Sanierung von Landschaftsfunktionen – Maßnahmenempfehlungen - , Stand Dez. 1998, belässt die Fläche des o.a. regionalen Gewerbeschwerpunkts jedoch „unbewertet“. Denn letztendlich sieht der rechtskräftige Regionalplan hier die Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zur Vermeidung ungünstiger Einzelstandorte vor. Es wird darauf hingewiesen, dass der Landschaftsrahmenplan, anders als der Regionalplan, nicht rechtsverbindlich ist. Es ist beabsichtigt, ökologische Gesichtspunkte bei der Planung des Neubaugebiets zu berücksichtigen, wie z.B. Stadtklima und Lufthygiene, Natur und Landschaft.

Im Flächennutzungsplan (FNP) Korntal-Münchingen 2.010 (gen. 2.6.1998) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Planausschnitt siehe folgende Seite).

In der „Kurzbeurteilung der neuen Siedlungsbereiche, ihre naturräumliche Empfindlichkeit, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (Kap. 1.03.1) weist der FNP insbesondere darauf hin, dass der Bebauungsplanbereich „Kaltlufteinzugsgebiet für den Ortskern Münchingen und die südlich angrenzenden Gewerbegebiete“, dass eine Minimierung des „Eingriffs“ durch Freihalten von Windbahnen und durch sonstige ökologische Festsetzungen im Bebauungsplan anzustreben ist, und dass eine Kompensation des „Eingriffs“ planexterne Ersatzmaßnahmen erforderlich macht.

Der städtebauliche Rahmenplan 1998 für das Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße gilt in seinen Grundzügen auch als Planungsgrundlage für aufzustellenden Bebauungsplan im 4. Bauabschnitt. Diese Grundzüge sind:

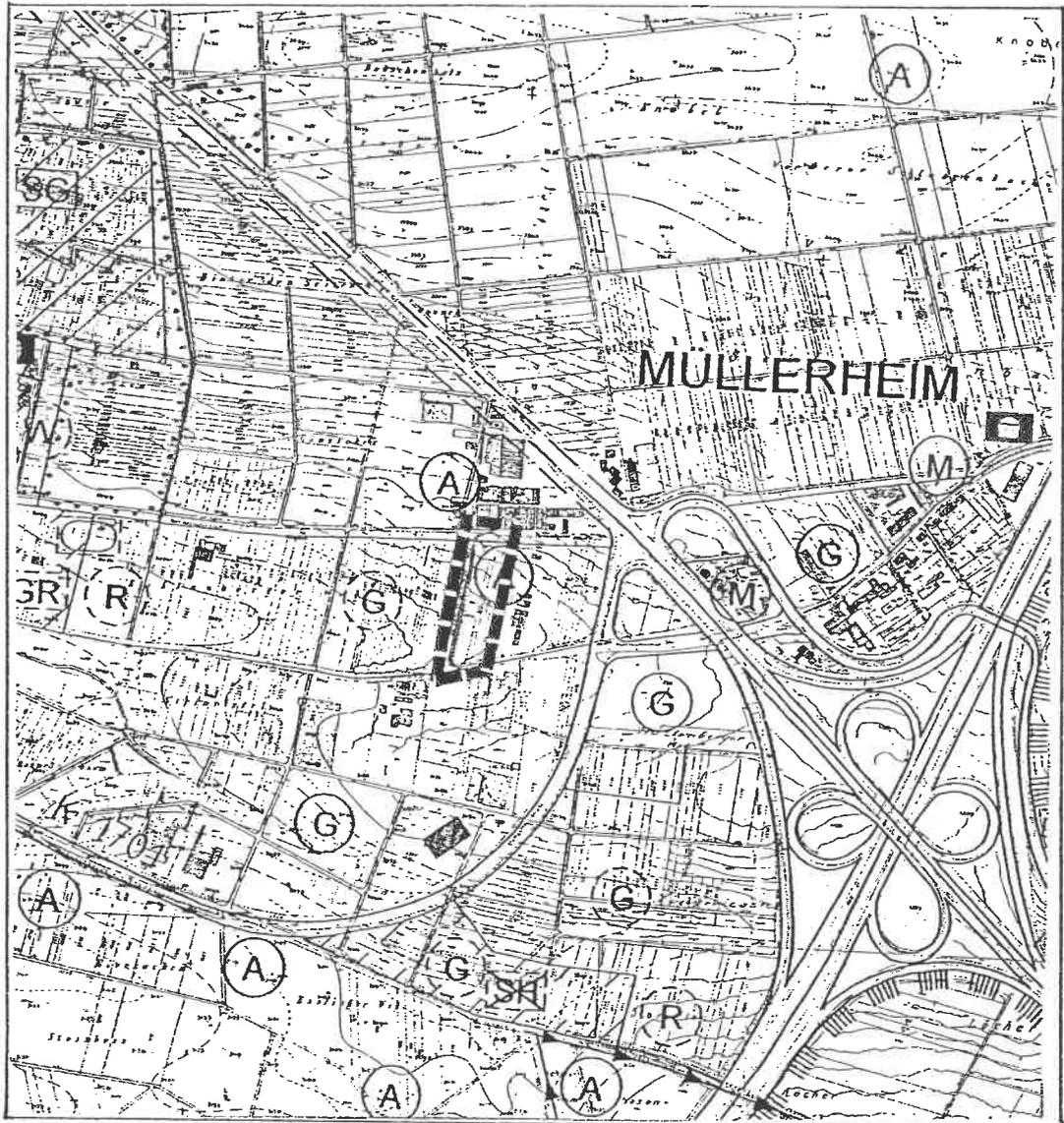
- Maximal mögliche Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Empfindlichkeiten (insbesondere Klimatologie i.S.v. Freihalten von Luftleitbahnen),
- möglichst große Flexibilität hinsichtlich zeitlicher Disposition und Größen gewerblicher Grundstücksflächen, sowie
- Realisierung eines anspruchsvollen städtebaulichen Konzepts, das auch gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich akzeptabel ist.

Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2.010, Ausschnitt, Maßstab 1:10.000

Stadt Korntal-Münchingen

Stadtteil Münchingen

Bereich „Nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 4“, gen. 2.6.1998



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 § 24 a-Biotope noch Naturdenkmale.

3. Planerische Konzeption

Auf der Grundlage der Grundzüge des o.a. städtebaulichen Rahmenplans und des Gemeinderatsbeschlusses zur Verlagerung des Marmor verarbeitenden Betriebs aus dem Ortskern Korntal sollen die planungsrechtlichen für ein neues Gewerbegebiet mit ca. 0,8 ha geschaffen werden.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an den Ergebnissen der Umweltprüfung; insbesondere der Klimastudie Münchingen und den aktuellen Fachgutachten zu Lärmschutz, Lichtimmissionen und Verschattungsproblemen sowie zu Grünordnung und Landschaftsschutz (siehe Umweltbericht).

Der Entwurf sieht eine kompakte Siedlungsstruktur mit Nord-Süd ausgerichteten Gebäuden vor, deren maximale Höhe nach Norden deutlich abnimmt. Zur verträglichen landschaftlichen Einbindung ist geplant, die gewerbliche Neubebauung entlang der Erschließungs-Stichstraße und der Kornwestheimer Straße auf eine Breite von 5,0 m zu begrünen; wesentliche Teile der im östlichen Bereich vorhandenen Feldgehölzhecke sollen erhalten werden.

Durch die alleearartige Straßenbaumbepflanzung an der Erschließungs-Stichstraße auf der westlichen Seite des Baugebiets und den Erhalt der Feldgehölzhecke auf der östlichen Seite werden die strukturellen Gegebenheiten im Gewerbeschwerpunkt berücksichtigt; die westlich anschließende Bebauungsstruktur wird im 4. Bauabschnitt fortgesetzt.

4. Baugebiete

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Mit der Festsetzung „GE“ können keine Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe gem. § 11 Abs. BauNVO 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 qm und die Verkaufsfläche 800 qm 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 von Münchingen und Korntal könnten ihr Ziel verfehlen. Nachteilige Auswirkungen in der Verkehrserschließung wären zu erwarten.

4.1.1 Um die tw. unerwünschte Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Ortskerne Korntal und Münchingen zu verhindern, wird auf der Grundlage des Marktgutachtens „Die Stadt Korntal-Münchingen als Standort für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk; Fortschreibung der GMA-Markt- und Standortuntersuchung unter besonderer Berücksichtigung

möglicher dezentraler Einzelhandelsentwicklungen“ (Febr. 2000) aus „besonderen städtebaulichen Gründen“ gem. § 1 Abs.9 BauNVO der Ausschluss folgender Branchen innerhalb des Plangebiets festgelegt:

Einzelhandelsbetriebe (alle Betriebe mit Verkauf an Letztverbraucher) mit folgenden Branchen : Nahrungs- und Genussmittel einschließlich der Betriebe des Ernährungshandwerks (ohne Getränkemärkte); 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.

4.1.2 Sowohl das Plangebiet als auch die angrenzenden Gewerbegebiete sollen verstärkt der Gewerbeansiedlung und -nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbeplätzen 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 Kornthal-Münchinger Bereich) werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet nicht zugelassen.

4.1.3 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 4 ausgeschlossen.

4.1.4 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet zu gewährleisten und gleichzeitig ökologische (insbesondere klimatologische) Aspekte zu berücksichtigen, wird bei der überbaubaren Grundstücksfläche GRZ = 0,7 festgesetzt.

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 Umwelt schützende Belange auf der Rechtsgrundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1a im Bebauungsplan festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

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, die max. zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m Richtung Carl-Seilacher-Straße herabzustaffeln, um die Verschattungsprobleme gegenüber den nördlich benachbarten Gewächshausflächen möglichst gering zu halten.

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 „Gewerbegebiete nördlich Kornwestheimer Straße“ ist die Frage der zu erwartenden Verschattung der - noch - landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten benachbarten Gelände insoweit berücksichtigt.

Bauweise

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.

4.3 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 wirkendes Mikroklima, das sich bei intensiver Sonneneinstrahlung positiv auf die Umgebung auswirkt. Laut Klimastudie zum Gewerbegebiet „nördlich Kornwestheimer Straße“ (Planungs + Umwelt, Dr.Koch, Stuttgart

1997) 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 Umweltbericht, Kap.).

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).

4.4 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.

4.5 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 zu 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.

4.6 Sonstige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulichen, gestalterischen und insbesondere ökologischen Überlegungen sind Regelungen über die Dach- und Fassadengestaltung sowie über Einfriedigungen und die Freiflächengestaltung festgesetzt.

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 1.8.2 des Textteils). Ausnahmen können für Industrie-Leichtdächer zugelassen werden.

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

Dachbegrünungen dienen darüber hinaus der Verbesserung des Kleinklimas. Bei Neubauten sind Extensivbegrünungen gegenüber einem konventionellen Dach mit cm Kiesschicht mit geringen Mehrkosten herzustellen. Den höheren Gestehungskosten steht allerdings die erwartende längere Lebensdauer von extensiv begrünten Dächern gegenüber, wobei der Unterhalt von begrünten Dächern einen vernachlässigbar geringen Aufwand verursacht.

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.

Einfriedigungen

Einfriedigungen gegen öffentliche Flächen sind innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen (s. Pflanzgebote 1 und 2). Lagerplätze müssen mit einer undurchsichtigen Einfriedigung von max. 2m Höhe umgeben sein. Auch hier ist eine Eingrünung des Zwischenbereiches vorgesehen. Diese Bestimmungen wurden aus gestalterischen Gründen aufgenommen.

Der geplante Gehölzstreifen entlang dem Radweg muss aus Sicherheitsgründen 0,50 m hinter der Begrenzungslinie der öffentlichen Fläche (Radweg) zurückbleiben.

Grünordnerische Festsetzungen

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

- Entlang der Kornwestheimer Straße (Flurstück 4500) wird auf öffentlicher Fläche im Zuge der Parkierungsstreifen vorgesehen, groß kronige Bäume im Abstand von 25 – 30 m zu pflanzen.
- Auf privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstichstraße wird ein durchlaufend mind. 5 m breiter Pflanzstreifen (Pflanzgebot 1, vgl. Ziffer 1.8.1 des Textteils) festgesetzt.
- Als Übergang zu den gartenbaulichen genutzten Flächen im Norden des Bebauungsplangebiets werden Obstbäume (regionale Sorten) als frei wachsende Gehölzpflanzung empfohlen (Pflanzgebot 2, vgl. Ziffer 1.8.1 des Textteils).
- In den Abstandsflächen baulicher Anlagen benachbarter Gewerbegrundstücke sind auf einer Mindestbreite von 5,0 m je Grundstück extensiv gehaltene Wiesenflächen mit niedrigen lockeren Gehölzgruppen anzulegen und so zu erhalten. Maximal ein Drittel der Fläche ist mit Gehölzen der Pflanzenliste aus Pflanzgebot 2 zu bepflanzen.

Auch die Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (Ziffer 1.8.2 und 1.8.3 des Textteils) sowie das Baumpflanzgebot für Stellplatzanlagen in Ziffer 2.4.2 des Textteils dienen zur Schaffung eines Biotopverbunds sowie dazu, die Entstehung eines klimatologischen „Gewerbeklimatops“ zu vermeiden.

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

Aus ökologischen Gründen werden gemäß Ziffer 2.4.5 des Textteils des Bebauungsplans Anlagen zum Sammeln, Versickern und Speichern von Niederschlagswasser, z.B. Zisternen empfohlen. Diese Empfehlung findet darin ihre Begründung dass –

- lt. Wassergesetz Baden-Württemberg vom 1.1.1996 grundsätzlich anzustreben ist, Frischwasser einzusparen;
- eine verzögerte Abgabe von Regenwasser an die Kanalisation die Spitzenbelastung von Kanälen und Klärwerken grundsätzlich reduziert und
- schließlich Zisternenwasser auch für Brauchwasser Verwendung finden kann. (Hinsichtlich Zisternen-Wasser-Nutzung wird auf die Pflicht zur Beachtung der Trinkwasserverordnung 2000 hingewiesen).

5. Verkehrserschließung

Zur äußeren Erschließung des Baugebiets ist der Ausbau der Kornwestheimer Straße erforderlich.

Zur inneren Erschließung ist die N-S-verlaufende Kornwestheimer Straße (Flurstück Nr. 5090/2) als Stichstraße mit Wendehammer bis auf Höhe Carl-Seilacher-Straße ausgebaut.

Der Querschnitt der Haupteerschließungsstraße (Kornwestheimer Straße, Flurstück 4500, 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.

6. Umweltbelange in der Abwägung:

Berücksichtigung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB

Wie im Grünordnungsplan, Büro Stefan Fromm (Sept. 2006), Kap. 4.6 geprüft, ist das Landschaftsbild derzeit und zukünftig als „wenig hochwertig“ einzustufen; d.h. durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist wegen der geringen Größe und der Vorbelastung durch die benachbarten Gewerbeflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Ebenso wenig sind erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen als Konsequenz der Planung zu erwarten. Grundlage für dieses Prüfergebnis im grünordnerischen Fachbeitrag bildet eine Bestandsaufnahme 1997/98, die in Vergleich gesetzt wird mit dem heutigen Bestand von Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Die im GOP erarbeiteten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die weitgehend in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans übernommen wurden, wurden in die zusammenfassende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (vgl. Kap. 5.4 des GOP) eingestellt, mit dem Ergebnis, dass sich die o.a. Beeinträchtigungen weitgehend planintern ausgleichen lassen.

Die Gegenüberstellung Bestand – Planung (GOP Kap. 5.1.2 „Schutzgut Boden“) zeigt, dass bei Auswertung aller beeinflussender Parameter kein externer Ausgleich erfolgen muss. Die deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils ohne Beeinflussung durch die Nutzung Gärtnerei

wird hierbei als interner Ausgleich angesetzt. Die Gesamtbewertung Schutzgut Boden über die Wertetabellen ergibt sogar eine kleine Wertsteigerung.

Um die dennoch ca. 400 qm große zusätzliche Versiegelung an anderer Stelle wieder zu entsiegeln, wird im grünordnerischen Fachbeitrag vorgeschlagen, die Maßnahme 3 des Pflege- und Entwicklungsprogramms „Seiten“ zu verwirklichen: *„Entfernen der Versiegelung am südlichen Beginn des Grasweges parallel Pflugfelder Weg (0,0222ha)“*.

In der Gesamtabwägung nach § 1 Abs.7 BauGB, in der die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, kann empfohlen werden, die privaten Belange in einem Gewerbegebiet an einer wirtschaftlichen, möglichst hohen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen insgesamt höher zu gewichten als die öffentlichen Belange hinsichtlich Naturschutz, sodass die Empfehlung vertretbar erscheint, vollständig auf einen gebietsexternen Ausgleich zu verzichten und sich auf die gebietsintern vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beschränken – dieses Abwägungsergebnis erscheint insbesondere aufgrund des Verzichts auf die maximale Flächenausnutzung geboten zu sein (statt einer GRZ von maximal 0,8 wird im Bebauungsplan nur GRZ = 0,7 zugelassen).

7. Planverwirklichung / Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für den 4. Bauabschnitt (Geh- u. Radweg, 3 Parkplätze sowie 2 Baumsätze auf der Südseite des Plangebiets) werden auf insgesamt 35.000 € geschätzt (Realisierung frühestens 2008). Die Erschließungskosten werden jeweils in den Kaufpreis eingerechnet.

Kornthal-Münchingen, den 15.9.2006

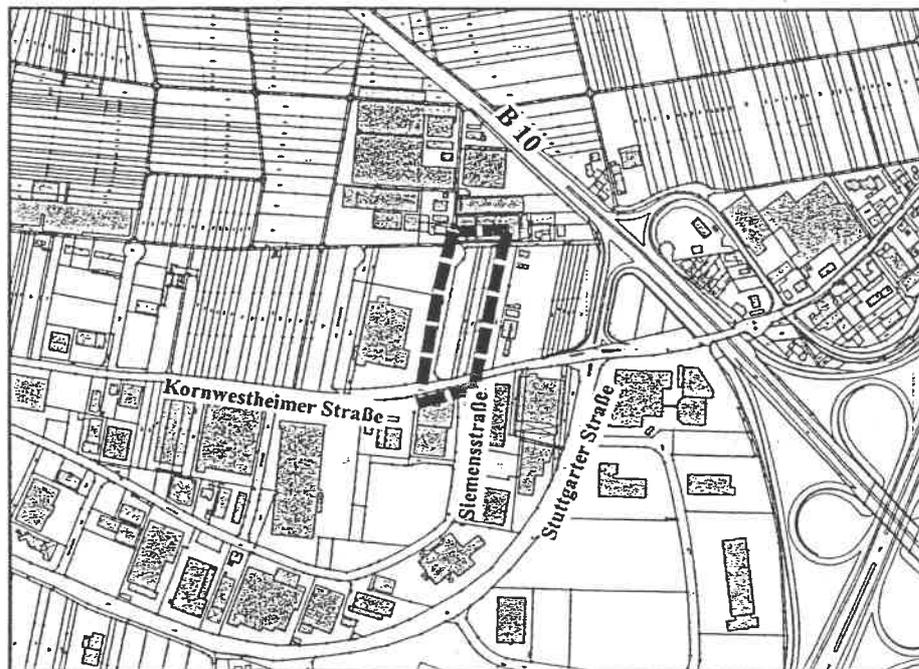

Brüggenmann



Umweltbericht
(Stand: 15.9.2006)

zum Bebauungsplan-Entwurf

„Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 4“



Maßstab 1 : 10.000

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Einleitung	3
1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschl. der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	3
1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt wurden	6
2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	7
2.a.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	7
2.a.2 Auswirkungen auf den Boden	8
2.a.3 Auswirkungen auf das Wasser	9
2.a.4 Auswirkungen auf Luft und Klima	9
2.a.5 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima	10
2.a.6 Auswirkungen auf die Landschaft	11
2.a.7 Auswirkungen auf die „biologische Vielfalt“	12
2.a.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	12
2.a.9 Auswirkungen Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.a.10 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7, Buchstaben a, c und d)	15
2.a.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen der Planung	15
2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung Der Planung	17
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen	17
2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	18
2.c.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere	18
2.c.3 Schutzgut Boden	19
2.c.4 Schutzgut Wasser	20
2.c.5 Schutzgut Luft und Klima	21
2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind	22
3. Zusätzliche Angaben	23
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	23
3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	23
3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

Einleitung

1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für das anstehende Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 4“ befindet sich im Gewerbegebiet östlich vom Ortskern Münchingen. Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden durch die Kornwestheimer Straße begrenzt. Östlich des Plangebiets befinden sich zurzeit als Ackerflächen und Gartenbauflächen genutzte unbebaute Flurstücke sowie Gewächshäuser für Blumen; nördlich des Plangebiets befinden sich desgleichen Gewächshäuser für die Aufzucht von Blumen, die vor Ort in einem Laden verkauft werden. – Als ehemals gartenbaulich genutzte Fläche, war das Plangebiet zu etwa zwei Dritteln mit Gewächshausflächen überbaut, die inzwischen abgebrochen wurden.

Auf der Grundlage des „Städtebaulichen Rahmenplans Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“ (1998) und anlässlich des Gemeinderatsbeschlusses zur Verlagerung eines Marmor verarbeitenden Betriebs aus dem Ortskern Korntal sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen für das neue Gewerbegebiet in einem Umfang von ca. 0,8 ha Nettobauland geschaffen werden.

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplans sind entsprechend dem o.a. städtebaulichen Rahmenplan:

- Maximal mögliche Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Empfindlichkeiten (insbesondere Klimatologie, z.B. durch Freihalten von Luftleitbahnen, Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets)
- Möglichst große Flexibilität hinsichtlich zeitlicher Disposition und Größen gewerblicher Grundstücksflächen
- Realisierung eines anspruchsvollen städtebaulichen Konzepts, das auch für gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich akzeptabel ist.

Damit die naturräumlichen und städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können, wird der auf dem Flurstück 5100 vorhandene Feldgehölzstreifen von Bebauung freigehalten; im Übrigen geht die Planung von einem Nutzungsmaß aus, das hinsichtlich der Baudichte 0,7 nicht überschreitet und bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen eine Abstufung von 15,0 m im Süden an der Kornwestheimer Straße (Flurstück 4500) bis auf 9,0 m im Norden des Plangebiets vorsieht. Das Plangebiet ist 3-seitig – wie in den übrigen Bauabschnitten – mit einem je 5,0 m breiten, von Bebauung freizuhaltenden Gehölzstreifen einzugrünen.

Die zu erwartende Flächenversiegelung beträgt 4.600 qm; dies entspricht fast der ehemals vorhandenen Überbauung mit Gewächshäusern und Nebenanlagen im Umfang von 4.500 qm.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die West-Ost verlaufende Kornwestheimer Straße (Flurstück 4500), die innere Erschließung über die Süd-Nord verlaufende Erschließungstichstraße, die in einer Wendeplatte im Norden endet. Bis auf die Anlage des Radweges und die 2 Baumsätze an der Kornwestheimer Straße ist die äußere

Erschließung bereits hergestellt; die Fertigstellung der inneren Erschließung erfolgt im Zuge der schrittweisen Aufsiedlung.

1.b Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 24.6.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.3.2004 zuletzt geändert am 25.11.2003) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit dem Fachgutachten „Grünordnungsplan“ (Sept. 2006) und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Ziel des Grünordnungsplanes ist die Entwicklung eines ökologisch-gestalterischen Gesamtkonzeptes, bei dem die Landschaftspotentiale in ihrer Leistungsfähigkeit erhalten, gegebenenfalls aktiviert und weiter entwickelt werden können.

Europäisches Netz „Natura 2000“: Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§1 (6) Nr. 7b) BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG). Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Nimisterium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Der Schutz des Bodens stellt inzwischen eine zentrale Aufgabe der umweltbezogenen Bauleitplanung dar. Das gilt für den fortschreitenden Verbrauch an Grund und Boden, aber auch für umweltgefährdende Belastungen (vgl. auch § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB). § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst.a) BauGB erfasst beides. Hinweise ergeben sich ergänzend aus § 2 Abs.2 BBodSchG. Es wurde geprüft, ob im Plangebiet für Maßnahmen des Bodenschutzes Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB zu treffen sind. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag (IB Stefan Fromm, Dettenhausen, Sept. 2006) stellt fest, dass dies nicht erforderlich ist. Ebensowenig wurden umweltgefährdende Belastungen des Bodens im Plangebiet festgestellt.

Die Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wasser ergibt sich aus § 1 Nr.6 WHG. Das Schutzgut Wasser gliedert sich in das Grundwasser, dessen Neubildung und in das anfallende Oberflächenwasser. Nach § 45 b(3) Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg soll das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden...“. Diese gesetzlichen Voraussetzungen treffen auf das Plangebiet nicht zu; denn das Plangebiet war von 1978 bis 1998 fast vollständig mit Gewächshäusern und Nebenanlagen bebaut und erschlossen (Flächenumfang 4.500 qm).

Lärmimmissionen/Lärmemissionen:

Durch eine Kontingentierung der zulässigen Emissionen für das Bebauungsplangebiet nach DIN 45691 wird sichergestellt, dass aus der Summe der Geräusche aller Anlagen im

Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen eingehalten werden.

Das Plangebiet ist durch die A 81 bzw. die nahe gelegene B 10 relativ stark verlärmmt. Die vorliegende Lärmuntersuchung (Braunstein + Berndt, Backnang, Sept. 2006) weist jedoch nach, dass die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im geplanten Gewerbegebiet nicht überschritten werden.

Lichtimmissionen: Im Plangebiet, für das bei einer Gebietsausweisung als Gewerbegebiet (GE) auch ausnahmsweise Wohnnutzungen möglich sind, soll sichergestellt werden, dass die Aufhellung durch externe Lichtquellen die Anforderungen der Licht-Richtlinie einhalten.

Verschattung: Im Umfeld des Plangebiets befinden sich einige Gärtnereien. Es wird untersucht, welchen Anforderungen eine Bebauung im Plangebiet genügen muss, damit es in deren Gewächshäusern nicht zu maßgeblichen Beeinträchtigungen des Pflanzenwachstums durch Verschattungseffekte kommt. Bei der Einschätzung der Verschattungsproblematik im Bebauungsplan sind gleichzeitig Aspekte der Zukunftsfähigkeit der heutigen Gärtnereigelände als auch solche des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) in der Planung zu berücksichtigen.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist Bestandteil des im rechtskräftigen Regionalplan (rechtskr. 9.12.1998) ausgewiesenen regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen „Münchingen-Ost“. Wesentliches Ziel der Ausweisung dieser Schwerpunkte ist u.a. eine flächensparende Siedlungsentwicklung.

Fachplanungen

Der Landschaftsrahmenplan zum Regionalplan bewertet die Landschaftsfunktionen im Bereich des o.a. regionalbedeutsamen Schwerpunktes und damit auch für den anstehenden Bebauungsplan als Bereich sehr hoher Bedeutung für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie für Klima und Luftreinhaltung. Der Landschaftsrahmenplan ist zwar, anders als der Regionalplan, nicht rechtsverbindlich. Die benannten Landschaftsfunktionen sind bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zu würdigen, obwohl letztendlich der rechtskräftige Regionalplan hier die Ansiedlung von Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen vorsieht.

Der Landschafts- und Umweltplan Korntal-Münchingen 2010 trifft zum Planungsgebiet keine konkreten Aussagen; es wird lediglich die Empfehlung zur „Ortsrandeingrünung“ gegeben.

Mit der Überplanung im 4. Bauabschnitt werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert. Eines der wesentlichen Ziele des städtebaulichen Rahmenplans „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“, beschlossen im Gemeinderat der Stadt Korntal-Münchingen 1998, ist die maximal mögliche Ausnutzung der gewerblichen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der naturräumlichen Empfindlichkeiten (insbesondere der Klimatologie).

Die Klimastudie „Beurteilung der gewerblichen Bauflächen nördlich Kornwestheimer Straße aus klimatologischer Sicht“, Planungsbüro Dr. Koch, Stuttgart 10/1997, empfiehlt, innerhalb des Planungsgebietes Lüftungsbahnen in Nord-Süd-Richtung zur Erhaltung bzw. Minimierung der Beeinträchtigung der Kaltluftzufuhr vorzusehen, die Bebauung senkrecht zum Hang anzuordnen; ein möglichst hoher Grünflächenanteil ist anzustreben. Parkierungsstellplätze sind nur geringst möglich zu versiegeln (Grünflächen wirken ausgleichend auf klimatische Belastungen. Ziel muss die Minderung des

„Gewerbeklimatopeffektes“ sein, der laut Klimastudie des Nachbarschaftsverbands Stuttgart, 1992, zu besorgen ist.)

Das „Schutz- und Entwicklungsprogramm Seiten“, Prof.C. Bott 1998, untersucht die ökologischen Aufwertungsmöglichkeiten auf der EAB-Teil-Fläche Nr. 6 und ordnet diese dem Eingriff im Rahmenplangebiet „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“ zu; es beurteilt den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Gesamtgebiet der gewerblichen Entwicklungsfläche nördlich der Kornwestheimer Straße und dessen Kompensation.

Der Grünordnungsplan „Östlich in den Seiten“, Prof.C. Bott 2004, baut auf dieser Untersuchung auf; demnach wurde als gebietsexterne Ausgleichsfläche für das Gebiet „Nördlich Kornwestheimer Straße“ auf der Grundlage des Städtebaulichen Rahmenplans und der dafür erfolgten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach „Hessenliste“ auf einen Flächenumfang von insgesamt 12.000 qm geschätzt. Hiervon sollen nach Gemeinderatsbeschluss 9.627 qm im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Östlich In den Seiten“ ausgeglichen werden und weitere 2.373 qm auf verschiedenen Flurstücken im „Gartenhausgebiet Seiten“ (s.S.39). Der externe Ausgleichsbedarf für die Überplanung im Bauabschnitt 4 des anstehenden Bebauungsplans wurde somit – sozusagen im Vorgriff – geregelt und beschlossen.

Für das Rahmenplangebiet „Gewerbliche Bauflächen nördlich Kornwestheimer Straße“ liegt eine faunistische Bestandserhebung vor (P.C.Quetz, 2003).

Besonders geschützte Biotop: Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 24 a NatSchG besonders geschütztes Biotop.

Der Grünordnungsplan „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 4“, Büro Stefan Fromm, Dettenhausen, Sept. 2006 (im Folgenden mit der Abkürzung „GOP“ zitiert), beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen, gibt Empfehlungen für die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan und erstellt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die schall- und lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 4“ überprüft die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gem. DIN 18005, erstellt eine Gewerbelärmkontingentierung nach E-DIN 45691 und untersucht evtl. Lichtimmissionen durch externe Lichtquellen und die Verschattungsproblematik hinsichtlich der nördlich benachbarten Gewächshäuser.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt wurden

In Vorbereitung des Bebauungsplans wurden die Umweltauswirkungen der Planung im Rahmen des „Schutz- und Entwicklungsprogramms Seiten“ (s.Kap.1.b) – darin eingeschlossen der anstehende Bauabschnitt 4 – untersucht und beurteilt; Flächen für plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen wurden im Bebauungsplangebiet „Östlich In den Seiten“, rechtskr. 13.7.2006, festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wurde am 20.12.2005 das sogen. „Scoping“ durchgeführt, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zwischen der Stadt Korntal-Münchingen und den beteiligten Behörden frühzeitig abzustimmen.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Hinsichtlich Naturschutz werden keine besonderen Anforderungen an den Umweltbericht gestellt; ein GOP mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist zu erarbeiten und die Ergebnisse in den Umweltbericht aufzunehmen; insbesondere zu prüfen ist,
- ob die vorhandene Feldgehölzhecke auf Flurstück Nr. 5100 als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann, und
- ob Festsetzungen im Bebauungsplan zur Dachbegrünung auch für den Fall von „Leichtbaudächern“ aufgenommen werden sollen.
- Hinsichtlich Wasser- und Bodenschutz sind Flächen und Maßnahmen für eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu untersuchen; die Durchführung Objekt bezogener Baugrunduntersuchungen wird empfohlen.
- Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.
- Weiterer Bestandteil der Umweltprüfung muss eine Lärmuntersuchung (Verkehrs- und Gewerbelärm) sein, Lichtemissionen (ausgehend von den Gartenbaubetrieben) und Verschattungsprobleme (gegenüber den benachbarten Gartenbaubetrieben) sind weitere in der Umweltprüfung zu berücksichtigende Belange.

Bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurde die Anlage A1 zum BauGB i.V.m. § 2 Abs.4 und § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB beachtet.

2.a Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden deutlich herausgestellt, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten (s.Kap. 2.c).

Bewertungsmethoden

Für die zu prüfenden Schutzgüter erfolgte eine Bewertung der Eingriffstärke und des Kompensationsbedarfs nach den Empfehlungen der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, in der aktuellen Fassung vom Oktober 2005. Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgte entsprechend der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Einriffsregelung“ des Umweltministerium Baden-Württemberg (Entwurfassung vom 14.12.2005).

2.a.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Flächen innerhalb des Plangebiets liegen seit einigen Jahren brach. Im westlichen Bereich hat sich auf zwei Drittel der Plangebietsfläche ein zusammenhängender gras- und krautreicher Brachflächenbewuchs entwickelt, der mehrmals jährlich abgemäht wird (4.500 qm). Die auf der am östlichen Rand des Plangebiets vorhandenen Böschung stockende Feldhecke auf

Flurstück 5100 (im Wesentlichen Esche, Vogelkirsche, Hartriegel, Hasel, Schlehe, wolliger Schneeball) ist mit Ziergehölzen (z.B. Forsythie) durchsetzt; die Feldhecke hat sich in der Zeit nach Abbruch der Gewächshäuser und Nebenanlagen zu einem etwa 4 – 5 m hohen Gehölzstreifen entwickelt und ist somit zu landschaftsprägender und faunistischer Bedeutung herangewachsen. Im nördlich an die Feldhecke anschließenden Bereich findet sich Brombeerbewuchs (ca. 1 m hoch) und vereinzelte Nadelbäume. Die asphaltierten Wegeabschnitte im Norden und Süden des Plangebiets sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt.

Das Planungsgebiet wurde im faunistischen Gutachten 2003 (vgl. Kap. 1.b „Fachplanungen“) als „wertvolles Teilgebiet“ für Vögel eingestuft. Es wurde die Rote-Liste-Art Hänfling (Heckenbrüter) beobachtet und längs der Kornwestheimer Straße die Fledermaus „Großer Abendsegler“.

Bewertung

Wegen der mehrfach jährlichen Mahd der Brachflächen werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen für gut 90 % der Plangebietsfläche als von „weniger erheblicher Bedeutung“ für die Entwicklung der Biotoptypen eingeschätzt. Unabhängig davon soll die vorhandene Feldgehölzhecke in ihrer Entwicklungsfähigkeit nachhaltig geschützt werden, um ihre landschaftsprägende und faunistische Bedeutung zu fördern. (vgl. auch Kap.2.a.11)

2.a.2 Auswirkungen auf den Boden

Die geologischen Gegebenheiten werden durch anstehende Keuperschichten geprägt, die flächig von Lößauflagen überdeckt werden. Charakteristische Bodenart der Lößlandschaften ist die Parabraunerde. Solche Böden werden aufgrund ihrer guten Eignung meist intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt. So war es auch im Plangebiet. Hier handelt es sich um ehemalige Gärtnereiflächen, die aus der Reichsbodenschätzung bereits herausgenommen wurden.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Bewertung

Die Wertigkeit der Böden wurde anhand der umliegenden Flächen ermittelt, wobei zu beachten ist, dass die Flächen im Planungsgebiet durch die ehemalige Nutzung geprägt sind. Es waren demnach Böden mit insgesamt sehr hoher Bedeutung für den Bodenschutz. Aufgrund der beschriebenen Überbauung mit Gewächshäusern in einem Flächenumfang von rd. 4.500 qm wurden die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt, insbesondere da es auch zum Abbruch der Bodenplatten kam. Die geplante Versiegelung mit Gewerbebauten, die in etwa im gleichen Umfang erfolgen wird wie bei den ehem. 20 Jahre alten Gewächshäusern, beeinträchtigt nicht nur die Funktionen sondern zerstört auch das Potential.

Bei Anwendung der „Eingriffsermittlung gemäß der Richtlinie des Umweltministeriums“ gelangt die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden im Gesamtergebnis zu einer „mittleren Erheblichkeit“ (vgl. auch Kap. 2.a.11).

2.a.3 Auswirkungen auf das Wasser

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer.

Laut § 1 BNatSchG ist „die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer zu sichern“, wozu auch der Wasserhaushalt zählt. Dieser gliedert sich in das Grundwasser, dessen Neubildung und in das anfallende Oberflächenwasser.

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten und auch nicht mehr im durch eine Arbeitsgruppe beim Regierungspräsidium unter maßgeblicher Beteiligung des LGRB neu abgegrenzten Heilquellenschutzgebiet für die Mineralquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und –Berg (Bearbeitungsstand 31.12.1998).- Im Planbereich kann in 2 m Tiefe Schichtgrundwasser angetroffen werden; weil der südliche Planbereich am Rande der Talaue liegt, ist hier von geringeren Flurabständen auszugehen. Genauere Angaben darüber, welchen Abstand die Grundstücksoberfläche zum Grundwasserhorizont hat, können nur über objektbezogene geotechnische Untersuchungen erlangt werden, die vom Landesamt für Geologie, Freiburg, in jedem Fall empfohlen werden.

Aufgrund der Kenntnis über die geringe Versickerungsfähigkeit der Böden im benachbarten Bebauungsplanbereich („Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, Bauabschnitt 3“) wird im Plangebiet davon ausgegangen, dass auf den Plangebietsflächen ebenfalls nur eine langsame Versickerung des Regenwassers erfolgt. Hinzu kommt, dass während der vormaligen Bodennutzung für Gewächshauskulturen eine Ableitung von Regenwasser über die Kanalisation vorgenommen wurde, sodass die sowieso schon geringe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens zu einer geringen Funktionserfüllung hinsichtlich der Grundwasseranreicherung.

Aufgrund der mehr als 20-jährigen Überbauung des Plangebiets mit Gewächshäusern und Nebenanlagen wurden auch die Bodenfunktionen auf ca. 4.500 qm der Plangebietsfläche stark beeinträchtigt – insbesondere da es auch zum Abbruch der Bodenplatten kam. Weil im Zuge der Überbauung im anstehenden Bebauungsplangebiet auf die Anlage von Untergeschossen nicht verzichtet werden soll und die 2 Bodenfunktionen „Grundwasseranreicherung“ und „Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe“ abermals weniger erfüllt werden können, ist davon auszugehen, dass sich die heutige Bedeutung des Plangebiets für den Wasserhaushalt durch den anstehenden Bebauungsplan weiter verschlechtern wird.

Bewertung

Die geringe Durchlässigkeit des anstehenden Bodens im Plangebiet führt zu einer geringen Funktionserfüllung hinsichtlich der Grundwasseranreicherung. Da die Böden im Gegenzug aber eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe aufweisen, sind die Auswirkungen der Überplanung als „weniger erheblich“ zu bewerten.

2.a.4 Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Laut § 2 (1) 6 BNatSchG sind „Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden... Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wieder herzustellen“.

Das „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“ liegt in einem Kaltluftsammlgebiet mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Deshalb wurde im Rahmen der Bearbeitung des Landschafts- und Umweltplanes der Stadt Korntal-Münchingen ein Klimagutachten für diesen Stadtbereich erstellt. Dieses gibt Empfehlungen zur Vermeidung und Minimierung klimatischer Negativeffekte (s.a. unter Kap. 1.b „Fachplanungen“). Für den Bebauungsplan sind hieraus folgende Empfehlungen relevant:

- Die Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung (außerhalb des Plangebietes) dient als Lüftungsbahn; diese sollte eine Mindestbreite von 30-40 m nicht unterschreiten. Um den Kaltluftdurchfluss nicht zu behindern, sind Pflanzungen von Hochstämmen (Astansatz über 4 m) sowie niederwüchsigen Sträuchern geeignet. Bei einer Bebauung sollte die Gebäudehaupttrichtung parallel zur Erschließungstichstraße erfolgen.
- Die Kornwestheimer Straße in Ost-West-Richtung dient als Kaltluftabflussbahn in Richtung Münchingen. Um diese Funktion nicht zu beeinträchtigen, ist ein ausreichender Korridor von Bebauung freizuhalten. Als Straßen begleitende Gehölze sind Hochstämmen geeignet.
- Ausreichende Grünflächen wirken ausgleichend auf klimatische Belastungen und minimieren den Gewerbe-Klimatopeffekt. Zur Minimierung der klimatischen Negativeffekte durch den geplanten, relativ hohen Versiegelungsgrads (GRZ = 0,7) wird die Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets empfohlen (Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Oberflächengestaltung von Pkw-Stellplätzen).

Da im engeren Plangebiet keine signifikanten Unterschiede zu dem Gesamtbild des betroffenen Stadtbereichs „Rahmenplangebiet Gewerbeflächen nördlich Kornwestheimer Straße“ festzustellen sind, gilt die o.a. „Beurteilung ...“ auch für die Beschreibung der kleinklimatischen Situation, Empfindlichkeiten und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet.

Bewertung

Abweichend von der Einschätzung des Landschaftsrahmenplans (s.Kap. 1.b „Fachplanungen“) wird das Bebauungsplangebiet, insbesondere wegen seiner geringen Größe, lediglich als „Bereich weniger erheblicher Bedeutung für Klima und Luftreinhaltung“ eingeschätzt, nicht aber als Bereich sehr hoher Bedeutung.

2.a.5 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

§ 1 Abs.6 Nr. 7a) fordert, dass das Wirkungsgefüge zwischen der Tier- und Pflanzenwelt, Boden, Wasser, Luft und Klima als Medien übergreifender, integrativer Belang berücksichtigt wird.

Wirkungsgefüge zwischen Tieren und Pflanzen

Nachdem die avifaunistische Untersuchung (s.Kap. 1.b) seltene Vögel und Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen hat und darüber hinaus Kenntnisse über das Vorkommen von Feldhasen im Plangebiet vorhanden sind – und weil die o.a. Tierwelt zum Überleben auf die vorhandenen Gras- und Gehölzstrukturen angewiesen ist -, wird festgestellt, dass durch

Überbauung des Plangebiets erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Fauna und Flora zu befürchten sind. Durch den geplanten Erhalt des Feldgehölzstreifens auf dem Flurstück 5100 können allerdings die Auswirkungen der Planung minimiert werden.

Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser

Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser erschließt sich aus den 2 Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ (vgl. GOP, Kap. 4.3). In Kap. 2.a.3 wird festgestellt, dass wegen der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens eine Überbauung des Plangebiets nur geringe Auswirkungen auf die Grundwasseranreicherung hat; desgleichen sind die Auswirkungen der Planung auf das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Grundwasser hinsichtlich der Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ als weniger erheblich zu bewerten.

Wirkungsgefüge zwischen Boden und Pflanzen

Das Schutzgut Boden als Standort für natürliche Vegetation und Standort für Kulturpflanzen wird im Plangebiet durch Überbauung erheblich beeinträchtigt werden; denn durch die geplante Überbauung geht das Wirkungsgefüge zwischen Boden und Pflanzen verloren. In dieser Bewertung wurde insbesondere auch berücksichtigt, dass Bodenarten wie Parabraunerde – wie sie im Plangebiet anzutreffen sind – aufgrund ihrer guten Eignung meist intensiv landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt werden.

Wirkungsgefüge zwischen Pflanzen und Klima

Flächenhafter Pflanzenbewuchs, wie im Plangebiet derzeit vorhanden, hat nachweislich positive Auswirkungen auf das Kleinklima: Beim Überströmen des Plangebietes werden die Luftströme aufgefrischt; Schadstoffe werden der Luft entzogen.

Somit bewirkt die Beseitigung des flächenhaften Pflanzenbewuchses durch die geplante Überbauung gem. anstehendem Bebauungsplan auf 80 % der Plangebietsfläche eine erhebliche Beeinträchtigung, die sich jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduzieren lässt.

Gesamtbewertung

Da die geplante Überbauung zum Verlust von Bodenfunktionen, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Versickerung und Grundwasseranreicherung sowie zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna, Luft und Klima führen wird, wird bei der Beurteilung der Wechselwirkungen - insgesamt gesehen – ebenfalls von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann nicht festgestellt werden, ob die bebauungsplanbedingten Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der herangezogenen naturschutzfachlichen Sachverhalte zu einer etwaigen Verstärkung der negativen Wirkungen führen können.

2.a.6 Auswirkungen der Planung auf die Landschaft

Laut § 1 Nr. 4 BNatSchG ist „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert der Natur und Landschaft auf Dauer“ zu sichern.

Das Plangebiet ist leicht geneigt. Es steigt von Süd nach Nord mit einer Geländeneigung von ca. 5,0 % leicht an. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch gartenbauliche Brachflächen; innerhalb des Plangebiets ist die vorhandene Feldgehölzhecke - als Reminiszenz einer ehem. Baumschule – für das Landschaftsbild von besonderer Bedeutung.

Das optische Landschaftsbild wird in seiner gegenwärtigen Situation als wenig hochwertig eingestuft. Durch die zugelassene Bebauung gemäß anstehendem Bebauungsplan wird das

Landschaftsbild - insbesondere durch die zulässigen Gebäudehöhen von 9-15 m – stärker beeinträchtigt als dies je durch die 20-jährige Gewächshausüberbauung (Gebäudehöhen maximal 4 m) geschehen ist. Sowohl die geplante Herabstaffelung der Gebäudehöhen von 15 auf 9 m in Richtung auf den nördlich gelegenen Außenbereich als auch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen können aber als Minimierung dieses Eingriffs betrachtet werden.

Bewertung

Auch wenn das optische Landschaftsbild gegenwärtig als wenig hochwertig („nicht erheblich“) einzustufen ist, ergibt sich durch den Erhalt der o.a. Feldgehölzhecke sowie die grünordnerischen und gestalterischen Maßnahmen doch die Möglichkeit, die Bebauung im neuen Gewerbegebiet in Natur und Landschaft verträglich einzufügen, wodurch die visuelle Beeinträchtigung minimiert wird.

2.a.7 Auswirkungen der Planung auf die „biologische Vielfalt“

Die Erhaltung der biologischen Vielfalt wird als Schutzgut auch in § 2 Nr.8 BNatSchG aufgeführt. Die Vielfalt von Pflanzen, Tieren, Mikroorganismen und Lebensräumen bildet die Lebensgrundlage des Menschen und hält den Naturhaushalt im Gleichgewicht. Begrifflich erfasst wird außerdem die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten auch die Vielfalt der Ökosysteme selbst. Maßgebend ist auf dieser Erkenntnisebene der gegenwärtige und für die Gemeinde greifbare Wissensstand (vgl. § 2 Abs.4 Satz 3 BauGB).

Die geplante Überbauung gemäß dem anstehenden Bebauungsplan (0,8 ha) wird die vorhandene biologische Vielfalt im gesamten „Rahmenplangebiet“ (insgesamt 13 ha) nicht messbar beeinträchtigen.

Bewertung

Der planbedingte Eingriff wird aufgrund der geringen Gebietsgröße und aufgrund seiner geringen Bedeutung für die betroffene Gesamtfläche des „Rahmenplangebiets“ und des umgebenden Gewerbegebiets Münchingen allgemein keine nachhaltigen oder auch bewertbaren Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben.

2.a.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Richtig ist, dass der wohl wichtigste Belang des Umweltschutzes die Gesundheit der Menschen ist; die Bauleitplanung hat nach § 1 Abs.6 Nr. 1 BauGB die „Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ zu berücksichtigen; insbesondere sind im Umweltbericht die Auswirkungen des Bebauungsplans durch Lärm, Gerüche, Erschütterungen, Schadstoffe, Hochwassergefahren, Bodenbelastungen und unsicheren Baugrund zu prüfen. Auswirkungen auf die Bevölkerung kommen z.B. in Betracht, wenn durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Wohnungen aufgegeben werden müssen, oder dass den Menschen Gesundheitsgefahren drohen.

Ergebnis der Prüfung ist, dass mit Ausnahme von Lärmimmissionen keine Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt durch die Realisierung der Überbauung gemäß dem anstehenden Bebauungsplan zu erwarten sind. Das Planungsgebiet stellt insbesondere aufgrund seiner vormaligen intensiven gartenbaulichen Nutzung (Gewächshäuser mit Nebenanlagen) und als heutiges Brachland kein Areal mit hoher Bedeutung für die Beschäftigten der umliegenden Arbeitsstättengebiete hinsichtlich Erholung

dar; denn die Lärmbelastung durch die angrenzenden Bundesstraßen, insbesondere das in etwa 500 m Entfernung liegende Autobahnkreuz (Anschlussstelle Zuffenhausen) sind von prägender Bedeutung und werden dies durch die allgemeine Verkehrszunahme in Zukunft noch stärker sein. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Plangebiets ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen Landschaftsbildes Richtung Osten von geringer Bedeutung; aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm weist das Planungsgebiet bezogen auf den Menschen eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Beeinträchtigung durch Verkehrs- und Gewerbelärm

Das zu untersuchende Plangebiet ist durch die A 81 bzw. die nahe gelegene B 10 relativ stark vorbelastet – jedoch weniger stark, als dass eine Erhöhung der zulässigen Immissionen von gewerblichen Geräuschen möglich wäre (vgl. Kap. 1.b „Schall- und lichttechnische Untersuchung“, Braunstein + Berndt, Sept. 2006). Die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, im geplanten Gewerbegebiet ist gewährleistet. Der zusätzliche Verkehr durch die ca. 400 bis 500 Arbeitsplätze, die zukünftig im gesamten „Rahmenplangebiet“ durch intensive gewerbliche Nutzung erwartet werden, wurde in der Prognose – im Vergleich zur vorhandenen Verkehrsvorbelastung – auf eine Mehrbelastung von nur 1 % geschätzt.

Gewerbelärm:

Die zu erwartenden Auswirkungen des Gewerbelärms auf benachbarte Wohnbebauung wurde in einer schalltechnischen Untersuchung durch IB Braunstein + Berndt 2006 geprüft. Die Vorgehensweise bei der Festlegung der zulässigen Immissionskontingente erfolgte gemäß dem Entwurf der DIN 45691, die im Wesentlichen die früher gebräuchliche Methode der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP übernimmt (als Neuerung führt die DIN 45691 noch mögliche „Zusatzkontingente“ ein). Durch die Kontingentierung der zulässigen gewerblichen Emissionen für das Bebauungsplangebiet nach DIN 45691 wird sichergestellt, dass aus der Summe der Geräusche aller Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen eingehalten werden. Die Emissionskontingente und die „Zusatzkontingente“ werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Geplant ist, u.a. einen Marmor verarbeitenden Betrieb in das Plangebiet zu verlagern. Die spezifischen Lärmauswirkungen dieses Betriebes, die in einer Immissionsberechnung vom IB Braunstein + Berndt ermittelt wurden, unterschreiten die Immissionskontingente zwischen 7 dB(A) und 20 dB(A) und bieten somit ausreichend Spielraum für eine spätere Betriebserweiterung. Zu berücksichtigen ist aber, dass die Schallabstrahlung der Werkhallen sich deutlich erhöhen kann, wenn der Innenpegel über Öffnungen, z.B. Fenster oder Tore, nach außen dringen kann. Dieser Umstand ist ggf. in der Baugenehmigung gesondert zu betrachten, erscheint aber aus Sicht der Fachgutachter ebenfalls wenig kritisch.

Bewertung

Verkehrslärm: In Voruntersuchungen zum Verkehrslärm im Stadtteil Münchingen wurden auch Überlegungen angestrengt, wie durch verkehrstechnische Maßnahmen für die im Stadtteil lebenden Bevölkerung eine Reduzierung der Verkehrsbelastung erreicht werden kann. Diese sogen. „aktiven Lärmschutzmaßnahmen“ entlang der B 10 und am Autobahnkreuz werden jedoch schon aus wirtschaftlicher Sicht nicht umzusetzen sein. Insofern ist mit einer erkennbaren Verminderung der Verkehrsimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeitnah nicht zu rechnen. – Weil die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete eingehalten sind, wird die

Belästigung der Menschen im Gewerbegebiet durch Verkehrslärm als „weniger erheblich“ eingestuft.

Gewerbelärm: Weil die Immissionswirksamkeit des Gewerbelärms auf das Wohnen in der Umgebung Grundlage der Lärm-Kontingentierung im Plangebiet ist, wird der Gewerbelärm als „nicht erheblich“ eingestuft.

Lichtimmissionen

Weil nach dem Festsetzungskatalog zum anstehenden Bebauungsplan auch ausnahmsweise Wohnnutzungen zulässig sind (z.B. von Betriebsinhabern oder –verantwortlichen), wurde im „Scoping“-Termin befürchtet, dass die nächtliche Beleuchtung der umliegenden Gewächshäuser zu erhöhten Lichtimmissionen und Blendungen im neuen Gewerbegebiet führen könnte.

Die Fachgutachter IB Braunstein + Berndt kommen 2006 zu folgendem Ergebnis: Gemäß den Aussagen der umliegenden Gärtnereien werden die Gewächshäuser momentan und in Zukunft zur Aufzucht von Blumen genutzt; nachts werde keines der Gewächshäuser beleuchtet. Selbst bei einer theoretischen Beleuchtung der Gewächshäuser wäre eine übermäßige Aufhellung des Plangebiets zum Nachtzeitraum aus gutachterlicher Sicht eher unwahrscheinlich, da in Gewerbegebieten eine relativ hohe Toleranzschwelle gilt Blendungen durch eine Gewächshausbeleuchtung wären ebenfalls unwahrscheinlich, da im Hinblick auf eine möglichst hohe Energieausbeute der Beleuchtung derartige Beleuchtungskörper gewählt würden, die eine Fokussierung der Lichtenergie auf die Pflanzen ermöglichen.

Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind im Plangebiet nicht zu erwarten, sodass durch Lichtimmissionen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

2.a.9 Auswirkungen der Planung auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Ausnahme der nördlich des Plangebiets gelegenen Gärtnereibetriebe sind keinerlei Auswirkungen der Planung auf sonstige Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Bei der angestrebten Kombination von 9 m Gebäudehöhe und 5 m Grenzabstand waren die zu erwartenden Auswirkungen (Verschattung) auf die nördlich benachbarten Gewächshausflächen zu prüfen. Grundlage dafür bildet die in Kap. 1.b angeführte „Schall- und lichttechnische Untersuchung zum Bebauungsplan“.

In Gewächshäusern werden Produktionsergebnis und Gewerbeeinkommen im Allgemeinen in den Wintermonaten erwirtschaftet; die ökonomische Wirkung entsteht also im Winter. Der mögliche Schaden infolge Verschattung hängt neben der Dauer der Verschattung und der Größe der verschatteten Fläche von der Nutzung der Gewächshäuser und den schadensmindernden Anpassungsmöglichkeiten ab.

Ergebnis des Fachgutachtens ist, dass die Schattendauer im Winter weniger als 2 Stunden pro Tag beträgt. Weil nur das direkte Licht weggenommen wird, das wiederum nur in den Sonnenstunden vorhanden ist, mindert sich die Lichtwegnahme im Vergleich zur Schattenfläche sehr stark und macht, bezogen auf die gesamte Gewächshausfläche, nur einen marginalen Teil aus. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich die Eigentümerin der

Gewächshausflächen mit der Überplanung des Gewerbegebiets (mit max. 9 m hohen Gebäuden in 5 m Abstand von der privaten Grundstücksgrenze) einverstanden erklärt hat.

Bewertung

Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Gewächshausflächen durch Verschattung sind als unbedeutend einzustufen. Weil anzunehmen ist, dass nicht alle untergestellten Pflanzen im schattensensiblen Zeitraum Licht für Wachstum benötigen und die Gewächshäuser in diesem Zeitraum nicht zu hundert Prozent belegt sind, sind kurzfristig wirksame schadensmindernde Maßnahmen des Betriebs wahrscheinlich möglich und auch zumutbar.

Da eine Vergrößerung des Grenzabstands über 5 m hinaus zu einer nur langsamen Verminderung der Belastung des Gartenbaubetriebs führt, der ökonomische Schaden bei der Gewerbeflächennutzung mit größerem Grenzabstand dagegen vergleichsweise schnell wächst, wird betriebsökonomischen Gründen empfohlen, mit 9 m Höhe und 5 m Grenzabstand zu planen und bei Nachweis einer unzumutbaren Belastung eine standort- und betriebsindividuelle exakte Prüfung vorzunehmen und ggf. eine Ausgleichsregelung anzustreben. – Bis dahin wird in der Bewertung von „nicht erheblichen“ Auswirkungen der Planung auf die nördlich des Plangebiets vorhandenen Gewächshäuser ausgegangen.

2.a.10 Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

(§ 1 Abs.6 Nr. 7, Buchstaben a, c und d)

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Wie in Kap. 2.a.5 ausgeführt, führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen Ruderalflora und der brach liegenden Böden einerseits und der geplanten intensiven Bodenversiegelung durch Überbauung – bei nur teilweiser Aufwertung durch private Grünflächen – sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen, auch auf die Avifauna, als erheblich zu beurteilen. – Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen (Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Wechselwirkungen mit den Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter) ist nicht ersichtlich.

2.a.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine gewerbliche Bebauung mit zugehöriger innerer Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Flora und Fauna, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes durch Straßenverkehr von der B10 und des Autobahnkreuzes hat die hinzuziehende Bevölkerung (wegen der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen) besondere Lärmimmissionen hinzunehmen. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und der Kultur- und Sachgüter im Außenbereich und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der geplanten Überbauung sind nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt, wobei folgendes erwähnenswert ist:

Bei der Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen ist zu bedenken, dass es sich bei der gewerblichen Neubebauung zwar nur um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die noch bis vor etwa 8 Jahren vollständig von Gewächshäusern mit Nebenanlagen überbaut waren. Trotzdem wird der Ruderalflora, die sich in der Zwischenzeit gebildet hat, sowie der Avifauna ein höherer Wert zugeschrieben als z.B. im Falle von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der gewerblichen Bebauung werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Verkehrs- u. Gewerbelärm	-
	Beeinträchtigung durch Lichtimmissionen	-
Kultur und Sachgüter	Verschattung der nördl. angrenzenden Gewächshäuser durch Gewerbebebauung	-
Tiere und Pflanzen	Verlust von Teillebensräumen auf Ruderalflächen und Chance zur Sicherung der Feldgehölzhecke	•
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	•
Orts- und Landschaftsbild	Visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	-
Boden	flächenhafter Verlust von Bodenfunktionen (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)	••
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Wechselwirkungen	Gepl. Überbauung führt zum Verlust von Bodenfunktionen, Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verringerung der Versickerung sowie zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna, Luft u.Klima	••

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

2.b Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kap. 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden; im Wesentlichen –

- für Tiere und Pflanzen der Verlust von Teillebensräumen auf Ruderalflächen,
- die Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung sowie
- der flächenhafte Verlust von Bodenfunktionen (Grundwasseranreicherung und Oberflächenwasserretention).
- Die geplante Überbauung des Gewerbegebiets wirkt sich insbesondere auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aus: Der Verlust von Bodenfunktionen führt zur Erhöhung des Oberflächenabflusses, zur Verringerung der Versickerung sowie zur Beeinträchtigung von Flora und Fauna, Luft und Klima.
- Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan gelingt es, auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Flora, Fauna und Luft/Klima die negativen Auswirkungen der Planung abzumildern.

2.b.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung im Bauabschnitt 4 des „Gewerbegebiets nördlich Kornwestheimer Straße“ wäre es z.B. möglich, das Gelände weiterhin gartenbaulich oder landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Die hohe Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinträchtigungen des Bodens aus intensiv ackerbaulicher bzw. gartenbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur wären die Folge. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Würde die Entwicklung des Plangebiets auf eine reine Bestandssicherung beschränkt und die heute vorhandene Ruderalbrache in seiner Entwicklung nicht durch mehrfache jährliche Mahd beeinträchtigt (d.h. würde auf die landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Intensivnutzung verzichtet), sondern schlicht in seiner Qualität gepflegt, wären keine Beeinträchtigungen des Bodens für die Vielfalt der Bodenstruktur zu erwarten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Die textliche Bilanzierung im Grünordnungsplan (IB Stefan Fromm, Sept. 2006) zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung (Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung, Dachbegrünung auf

50 % der Dachflächen etc.) und zum Ausgleich (Pflanzgebote, Extensivierungsflächen im Plangebiet etc.) der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand als grüne Brachfläche innerhalb des Baugebietes nicht vollständig auszugleichen ist.

Angesichts der besonderen Bedeutung des Gewerbegebietes für die Kommune wie für die Region Stuttgart (s.Kap. 2.b.2) sowie der im GOP dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft wurde im Wege der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der vorgesehene Ausgleich festgelegt.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (Kap. 2.a) ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen (siehe auch Tabelle am Ende von Kap. 2.a.11):

- Kompensation des Verlustes von Teillebensräumen für Flora und Fauna: Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tierwelt innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie Erhalt der Feldgehölzhecke;
- Kompensation des flächenhaften Verlustes von Bodenfunktionen: Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden innerhalb und außerhalb des Planungsgebiets sowie Erhalt der Feldgehölzhecke;
- Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Klima innerhalb des Plangebiets mithilfe Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie Erhalt der Feldgehölzhecke;
- Kompensation des Verlustes von Oberflächenwasserretention durch die Bebauungsplan-Festsetzung zur Dachbegrünung und Empfehlung zur Anlage von Zisternen.

2.c.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 400 qm Fläche. Durch die Anlage des Radweges im Süden wird die Ruderalfläche mit hoher Bedeutung für den Artenschutz beeinträchtigt. Die 1997 noch vorhandenen Einzelbäume und die im Südwesten stockende Feldhecke sind heute bereits entfernt.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt erfolgt auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich im Inneren des Bebauungsplangebiets.

Eingriffsminimierung

Die im Textteil festgesetzten Pflanzgebote zur Dach- und Fassadenbegrünung (Ziffer 1.8.2 und 1.8.3) können zwar nicht flächenhaft erfasst werden; jedoch können die Maßnahmen als Eingriffsminimierung in der Ausgleichsbilanz berücksichtigt werden.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Durch die Festsetzung der Pflanzgebote 1-3 (vgl. Ziffer 1.8.1 des Textteils zum Bebauungsplan) und den Erhalt und die Pflege der bereits vorhandenen Feldhecke (Ziffer 1.8.4 des Textteils) ist der Eingriff für das Schutzgut Tiere und Pflanzen rein rechnerisch ausgeglichen. – Allerdings besitzt der 2006 kartierte Bestand (gras- und krautreiche Vegetation im Bereich der Brachfläche) eine deutlich höhere Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz (Wertsteigerung 25 %, vgl. Tabelle in Kap. 5.1.1 des GOP).

Für den Naturschutz ist sehr positiv zu bewerten, dass der Aufwuchs der am Ostrand des Plangebiets stockenden Feldhecke im Bebauungsplan berücksichtigt ist. Diese ist zu erhalten und zu pflegen. Damit erhöhte sich der Strukturreichtum an Lebensräumen bereits in den letzten Jahren.

Fazit: Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist kein weiterer Ausgleich erforderlich; vielmehr wird ist von einer Wertsteigerung in Höhe von 25 % auszugehen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in den Brachflächen durch die geplante Überbauung ist aufgrund des übergeordneten Entwicklungszieles Gewerbebebauung unvermeidbar.

2.c.3 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung überbaubarer Flächen, den Radweg im Süden des Plangebietes, sowie die Anlagemöglichkeit erforderlicher privater Zufahrten sowie sonstiger Nebenanlagen können ca. 4.900 qm überbaut werden. Gegenüber der als Grundlage dienenden Überbauung mit Gewächshäusern in einem Flächenumfang von rund 4.500 qm stellt die Versiegelung von zusätzlich 400 qm keine gravierende Änderung dar. Denn die Umweltwirkungen der Flächenversiegelung durch Gewächshäuser wie durch anderweitige Gewerbebauten sind als gleichwertig anzusetzen (Anm.: Im Übrigen waren die Gewächshausflächen seit 1978 an die Kanalisation angeschlossen).

Eingriffsminimierung

Reduzierung des Versiegelungsgrades :

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (vgl. Festsetzung gemäß Textteil zum Bebauungsplan Ziffer 2.4.4) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden. Auch durch die Eingrünung von Dächern (vgl. Festsetzung gem. Textteil Ziffer 1.8.3) kann der Oberflächenwasserabfluss verringert werden. Das Niederschlagswasser wird

somit auf den Dachflächen gespeichert und langsam durch Verdunstung wieder in den natürlichen Kreislauf abgegeben.

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet :

Für die Kompensierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden werden folgende Maßnahmen als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

- Erhalt und Pflege der Feldgehölzhecke auf Flurstück 5100 (vgl. Ziffer 1.8.4 des Textteils) sowie
- die Pflanzgebote „pfg1“, „pfg 2“ und „pfg 3“ zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets (vgl. Ziffer 1.8.1 des Textteils).

Auf der Grundlage einer Gegenüberstellung Bestand – Planung im GOP wird festgestellt, dass kein externer Ausgleich erfolgen muss. Die deutliche Erhöhung des Grünflächenanteils wird hierbei als interner Ausgleich angesetzt. Die Gesamtbewertung im Schutzgut Boden über eine Wertetabelle ergibt sogar eine kleine Wertsteigerung.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen nicht vorhanden sind.

2.c.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 400 qm Fläche; dies führt zum Verlust der Retentionsfähigkeit dieser Flächen. Auch die Fläche für die Grundwasserneubildung bleibt in etwa gleich groß, da bei gewerblicher Nutzung des Areals mit Gewächshausflächen diese ebenfalls seit ca. 1978 an die Kanalisation angeschlossen waren, d.h. dass schon damals das Oberflächenwasser nicht in angrenzende Flächen zur Versickerung geleitet wurde.

Auf der Grundlage des GOP, Kap. 5.1.3, ist festzustellen, dass Festsetzungen zur Oberflächenwasser-Versickerung aus 2 Gründen nicht empfohlen werden können: Die geringe Durchlässigkeit der Böden und die geplanten Gewerbe-Flächengrößen und –verteilungen schließen eine sinnvolle flächenhafte Versickerung aus.

Eingriffsminimierung

Folgende Maßnahme ist zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Wasser im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades bei gering belasteten Verkehrsflächen (vgl. Ziffer 2.4.4 des Textteils),

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Wasser werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Dachflächen sind zu mind. 50 % zu begrünen (vgl. Ziffer 1.8.2 des Textteils) und
- Empfehlung zur Anlage von Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser (vgl. Ziffer 2.4.5 des Textteils).

Weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets werden auf der Grundlage des grünordnerischen Fachbeitrags nicht für erforderlich erachtet.

2.c.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (s.Kap. 2.c.2) innerhalb des Plangebiets wird die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima/Luft als „weniger erheblich“ eingeschätzt; sie sind innerhalb des Plangebiets kompensierbar.

Eingriffsminimierungsmaßnahmen:

Aufgrund der besonderen Bedeutung des Gesamtgebietes (siehe „Städtebaulicher Rahmenplan Gewerbeflächen nördlich Kornwestheimer Straße“) für das Klima sind auf nicht überbauten Flächen Kalt- und Frischluft produzierende Vegetationsstrukturen anzulegen; im Einzelnen werden im Textteil zum Bebauungsplan folgende Minimierungs-Maßnahmen festgesetzt, die u.a. positive Effekte auf das Mikroklima haben:

- Pflanzgebote 1-3: Zur Ein- und Durchgrünung des neuen Gewerbegebiets werden auf jeweils 5 m Geländestreifen Bäume mit Gehölzpflanzungen bzw. extensiv gehaltene Wiesen mit Gehölzgruppen (vgl. Ziffer 1.8.1 des Textteils zum Bebauungsplan),
- Pflanzgebot 4: Alle Dachflächen sind zu mind. 50 % extensiv zu begrünen (vgl. Ziffer 1.8.2 des Textteils),
- Pflanzgebot 5: Geschlossene Fassadenabschnitte von Gebäuden und Bauteilen sind ab einer Frontlänge von 5,0 m mit Rankpflanzen zu versehen (vgl. Ziffer 1.8.3 des Textteils),
- alle Flächen, die nicht bebaut sind oder nicht als Hof, Lager, Zufahrt oder Kfz-Stellplätze dienen, müssen gärtnerisch angelegt und bepflanzt werden. Je 5 Stellplätze/Garagen sind mind. 1 heimischer Laubbaum zwischen die Stellplätze/Garagen zu pflanzen (vgl. Ziffern 2.4.1 und 2.4.2 des Textteils), sowie
- Gering belastete Verkehrsflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen; Niederschlagsdurchlässigkeit: mind 30 % (vgl. Ziffer 2.4.4 des Textteils).

Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet

Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung für den Bereich der vorhandenen Feldgehölzhecke auf Flurstück 5100 (vgl. Ziffer 1.8.4 des Textteils, Erhalt und Pflege) ist langfristig gewährleistet, dass neben der Freihaltung von Kaltluftbahnen innerhalb der Straßenzüge Frischluft produzierende Vegetationsstrukturen klimatologisch wirksam werden können. Durch Erhalt der Feldhecke – auch als Frischluftproduzent – ist auf der Grundlage des GOP von einer 25 %-igen Wertsteigerung innerhalb des Plangebiets auszugehen.

Fazit: Für das Schutzgut Klima ist keine weitere Kompensation, insbesondere keine gebietsexterne Kompensation, erforderlich.

2.d In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Standort

Wie im Kap. 1b „Fachplanungen“ beschrieben, befindet sich der Standort des Plangebiets innerhalb eines regionalbedeutsamen Gewerbeschwerpunkts des Verbands Region Stuttgart. Des Weiteren ist der Standort als Stadtentwicklungsziel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2.010) gesichert; dieses bauleitplanerische Ziel hat der Gemeinderat der Stadt Korntal-Münchingen im Jahr 1998 durch den Beschluss über die Inhalte des „Rahmenplans Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“ bekräftigt.

Die erforderliche Baulandbereitstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist unabweislich: Die Stadt Korntal-Münchingen hat sich verpflichtet, im Zuge einer Betriebsverlagerung aus dem Ortskern Korntal die notwendige Errichtung eines Discounters zu ermöglichen.

Ziele und Inhalte

Im Zuge der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans für das Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße (ca. 13,0 ha) wurde in der Abwägung von Erschließungsvarianten eine Lösung erarbeitet, die insbesondere klimatologische Gesichtspunkte berücksichtigt und die darüber hinaus Ziele wie „maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen“ und „Flexibilität der Flächenverfügbarkeit“ verfolgt. Ebendiese inhaltlichen Ziele liegen auch der baulichen Entwicklung im vorliegenden Bauabschnitt 4 zugrunde. Die Planung stellt einen Kompromiss dar zwischen einer wirtschaftlichen Baugebietsentwicklung (d.h. möglichst hoher Ausnutzung der Grundstücksfläche für gewerbliche Nutzungen) und der erforderlichen Ein- und Durchgrünung des Plangebiets. Insbesondere durch Erhalt der vorhandenen Feldgehölzhecke gelingt es, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf das Plangebiet zu beschränken.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten und inhaltliche Planungsvarianten, wie z.B. Erschließungsvarianten oder Varianten bei der Staffelung der Gebäudehöhen, wurden bereits auf der Ebene des Gemeinderatsbeschlusses über den o.a. „Städtebaulichen Rahmenplan“ ausgeschieden (1998) ausgeschieden; die Selbstbindung des Gemeinderats an den „Städtebaulichen Rahmenplan“ wurde durch den Aufstellungsbeschluss für das „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße, BA 4“ am 16.3.2006 bestätigt. Neue Erkenntnisse, die sich zwecks Änderung der Planung hinsichtlich des Gewerbebestands oder der inhaltlichen Ziele des Bebauungsplans aufdrängen, haben sich im Zuge der Umweltprüfung nicht aufgedrängt. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass die gebietsexterne Kompensation für den planerischen Eingriff in das Schutzgut Boden anteilig mit der Anlage der Streuobstwiese im Bebauungsplan „Östlich In den Seiten“ auf gemeindeeigener Fläche gewährleistet ist.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOP) in Auftrag gegeben, der die Bestandsermittlung, dh. Die Beschreibung der Umwelt-Ist-Situation ermöglicht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gemäß den Planungshilfen der LfU erarbeitet hat; speziell zum Bodenschutz wurde das Heft 31 (Umweltministerium) sowie die aktuell entwickelten Informationen zum Thema „Eingriffsregelung/Ökokonto“ zugrunde gelegt. Fachliche Grundlage des GOP wiederum ist u.a. die Klimastudie Münchingen sowie der städtebauliche Rahmenplan „Gewerbegebiet nördlich Kornwestheimer Straße“.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen und –Immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten unter Anwendung der DIN 18005 und der DIN 45691 erstellt. Mögliche Lichtimmissionen durch externe Lichtquellen (Gewächshäuser) wurden nach der geltenden Licht-Richtlinie beurteilt.

Die Verschattungsproblematik wurde in Anlehnung an die Literatur „Gewächshausverschattung – Folgen und Entschädigung“, Werner Koch (1982) erarbeitet und fachgutachterlich aus agroökonomischer Sicht vom Institut für Landwirtschaftliche Betriebslehre der Universität Hohenheim beurteilt.

Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Es können einzelne Auswirkungen (insbesondere auf die „biologische Vielfalt“) hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da Methoden zur Erhebung detaillierter Grundlagen oder detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden.

Die relevanten erheblichen Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.b Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Nach § 4c BauGB hat die Gemeinde „erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten“, zu überwachen, „um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ... (ggf.) geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“.

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf öffentlichen Flächen wird durch die Stadt Kornal-Münchingen erstmalig 3 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 2 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden. Hiermit wird in der Regel der Fachgutachter beauftragt, der den grünordnerischen Fachbeitrag (GOP) geliefert hat; so wird es auch für den anstehenden Bebauungsplan empfohlen.

3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven für Gewerbe im Ortsteil Münchingen, die mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden soll. Die vorgesehene Bebauung zielt auf die Realisierung eines hohen Nutzungsmaßes und einer hochgradigen Flexibilität bei der Baulandbereitstellung, bei gleichzeitiger Berücksichtigung von ökologischen, insbesondere klimatologischen Gesichtspunkten in der Planung.

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Gemeindestraßen an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am östlichen Rand des Plangebietes ist der Erhalt einer größeren, zusammenhängenden Grünfläche (vorhandene Feldgehölzhecke) als Reminiszenz an die ehemalige gartenbauliche Nutzung (Baumschule) in einer Größe von ca. 960 qm vorgesehen. Sie dient als Zäsur zwischen den – zukünftig weiteren- östlich angrenzenden Baugebieten sowie insbesondere zur Bewahrung von Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die möglichen klimatologischen Beeinträchtigungen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Sicherung und Entwicklung einer Feldgehölzhecke am östlichen Rand des Baugebietes,
- die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Ein- und Durchgrünung des Baugebietes (wie z.B. die Festsetzungen zu 5,0 m breiten Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraßen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern) reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen reagiert der Bebauungsplan durch Festsetzung eines reduzierten Nutzungsmaßes und durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken, insbesondere Verkehrsflächen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

aufgestellt: Brüggemann