Stadt Korntal-Münchingen

ARP
Architekten
Partnerschaft GbR
Stuttgart

Bebauungsplan
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)
„Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand 17.11.2023

ARP Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Bebauungsplangebiet 1
1.1 ..... Lage und Größe 1
1.2 ..... Bestand 1
1.3 ..... Umgebung 1
2. Bestehendes Planungsrecht 1
2.1 ..... Regionalplan 1
2.2 ..... Flächennutzungsplan 1
2.3 ..... Bebauungspläne 2
3. Erfordernis der Planaufstellung 2
4. Verfahren nach § 13a BauGB 3
5. Städtebauliches Konzept 4
5.1 ..... Allgemeine Ziele 4
5.2 ..... Bebauungs- und Freiraumkonzept 4
5.3 ..... Erschließung / Mobilität 4
6. Planinhalte, Festsetzungen 6
6.1 ..... Art der baulichen Nutzung 6
6.2 ..... Maß der Baulichen Nutzung 7
6.3 ..... Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen 9
6.4 ..... Garagen, überdachte und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen 9
6.5 ..... Verkehrsflächen / Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrt 10
6.6 ..... Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 10
6.7 ..... Mit Rechten zu belastende Flächen 12
6.8 ..... Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm 12
6.9 ..... Festsetzungen zur Grünordnung 14
7. Örtliche Bauvorschriften 15
7.1 ..... Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 15
7.2 ..... Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 15
7.3 ..... Zahl der notwendigen Stellplätze 16
7.4 ..... Werbeanlagen 16
7.5 ..... Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser 16
8. Umweltbelange 17
9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel 17
10. Denkmalpflege 17
11. Ver- und Entsorgung 18
12. Sozialverträglichkeit 18
13. Planverwirklichung 18
14. Planungsdaten 18
15. Anlagenverzeichnis 19

1. Bebauungsplangebiet

1.1 Lage und Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Stadt Korntal-Münchingen im Stadtteil Korntal südöstlich der Kreuzung Zuffenhauser Straße / Solitudeallee und umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1000/1, 1001, 1001/2, 1002/2 und 1004/4

1.2 Bestand

Beim Bebauungsplangebiet handelt sich um eine untergenutzte, weitgehend versiegelte Fläche im Innenbereich.
Das Bebauungsplangebiet ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt (u.a. Gebrauchtwagenhändler mit großen Stellplatzflächen und ein Betriebsgebäude der Dekra). Im Süden an der Apfelallee besteht ein extensiv genutztes größeres Wiesen-/ Gartengrundstück, teilweise mit Baumbestand.
Das Gelände fällt von Südwesten von ca. 303,00 m ü. NN nach Nordosten um ca. 4, 00 auf ca. 299,00 m ü. NN hin ab.

1.3 Umgebung

Das Plangebiet liegt inmitten eines heterogenen baulichen Umfeldes. Es schließen sich vorwiegend Mischnutzungen, teils mit einem hohen Wohnanteil und im Süden einigen gewerblich genutzten Flächen, auch mit größeren Hallenbauten, an. Die angrenzende Bebauung weist vorwiegend eine zwei bis dreigeschossige Bauweise mit einem Satteldach auf; vereinzelt sind die rein gewerblich genutzten Gebäude mit einem Flachdach ausgeführt.

2. Bestehendes Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 (letzte Teiländerung 18. März 2016) ist das Bebauungsplangebiet als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ innerhalb des Siedlungskörpers ausgewiesen. Entlang der westlichen Grenze verläuft die „Solitudeallee“, welche der Regionalplan als Straße für den überregionalen Verkehr ausweist.
Die Stadt Korntal-Münchingen gehört dem Mittelbereich Stuttgart an und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse Stuttgart - Ditzingen – Gerlingen –Leonberg – Rutesheim –Renningen – Weil der Stadt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Korntal-Münchingen 2010 ist das Bebauungsplangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

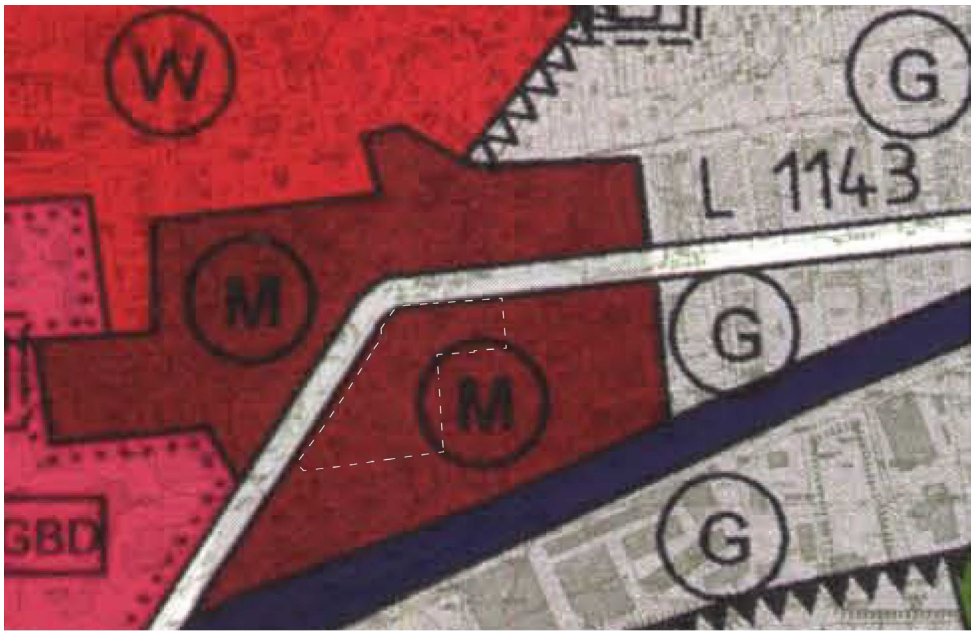


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Korntal-Münchingen, genehmigt am 02.06.1998

Damit steht die geplante Festsetzung des Bebauungsplangebiets „Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“ als Mischgebiet (MI) den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans nicht entgegen.

2.3 Bebauungspläne

Das Bebauungsplangebiet liegt vollständig innerhalb des seit 08.05.1934 rechtskräftigen Baulinienplans „Zuffenhauser Straße“.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet bietet durch die Nähe zum Stadtzentrum mit den bestehenden Versorgungseinrichtungen, der guten Anbindung an den Bahnhof und seiner repräsentativen Lage an der Solitudeallee sehr gute Voraussetzungen für ein zukunftsorientiertes Quartier für Wohnen- und Arbeiten.
Geplante Nutzungsänderungen im Zuge des Generationswechsels und in der Folge entsprechende Anfragen bezüglich Neubaumaßnahmen und nicht zuletzt eine steigende Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen, erfordern die Steuerung dieser Veränderungsprozesse im Hinblick auf eine maßstäbliche städtebauliche Entwicklung und das Ziel langfristig qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten in diesem für die Stadtentwicklung bedeutenden Bestandsgebiet zu ermöglichen. Gleichzeitig soll eine angemessene Gestaltung des östlichen Stadteingangs ermöglicht werden. In der Gebietsentwicklung spielt die historische Solitudeallee (historische Verbindungsachse zwischen Ludwigsburg und Schloss Solitude ab 18. Jahrhundert und Basislinie für die Vermessung seit dem 19. Jahrhundert) eine besondere Rolle. Sie soll durch Ausbildung einer Raumkante und gezielten Baumpflanzungen aufgewertet werden. Zusätzlich kann der Quartiersinnenbereich durch die durchgehende, gegliederte Bebauung entlang der Solitudeallee vor Lärmimmissionen geschützt werden. Die in der Umgebung typische kleinteilige Bebauung sollen auch im Plangebiet u.a. durch die Festsetzung von entsprechenden Baufenstern und Gebäudegliederungen aufgenommen werden.

Die Neuordnung im Plangebiet dient dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen zu nutzen (§ 1 a BauGB). Hierdurch kann eine Inanspruch-

nahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden. Gleichzeitig werden erforderlicher zusätzlicher Wohnraum sowie gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete Erschließung und Bebauung auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“ erforderlich.

Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen
Die Entwicklung des Plangebietes mit einer Nutzungsmischung aus Wohnungen und gewerblich genutzten Flächen vermittelt zwischen den bestehenden Gewerbenutzungen, insbesondere im Süden des Plangebietes, und den Wohnnutzungen der näheren Umgebung und trägt damit gleichermaßen zur Wohnraumversorgung und zur Sicherung der Arbeitsplätze in diesem Stadtbereich bei.
Die Entwicklung der Bevölkerung ist entsprechend den Zahlen des statistischen Landesamtes seit Jahren durch kontinuierliches, dynamisches Wachstum geprägt. Auf Grund der verkehrsgünstigen und attraktiven Lage im Ballungsraum Stuttgart ist der Stadtteil Korntal in stark nachgefragter Wohn- und Arbeitsstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen, insbesondere in Stadtkernnähe, ist nach wie vor hoch was sich in der Preisentwicklung und den kontinuierlichen Anfragen nach Wohnraum bzw. Bauplätzen wiederspiegelt.
Im Stadtteil Korntal kann dieser Bedarf auch nicht durch das in Aufsiedlung befindliche Neubaugebiet „Korntal West, das in direkter Nachbarschaft gelegene Grundstück der „Alten Wäscherei“ oder sonstigen Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden.

Zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen möchte die Stadt Korntal-Münchingen mit dem Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße-Solitudeallee“ eine innerstädtisch gelegene, mindergenutzte Fläche neu beplanen und Baurecht für neue Wohnungen und Arbeitsplätze schaffen.

Auf dem neu entstehenden Mischgebiet können neben gewerblich genutzten Flächen bis zu ca. 45 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, woraus sich eine Bruttowohndichte von ca. 220 Einwohnern (EW) pro Hektar errechnet (bei 2,1 EW/WE). Die lt. Plansatz 2.4.0.8 (Z) festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 60 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht. Die hohe Einwohnerdichte ist damit begründet, dass der Bebauungsplan weder öffentliche Verkehrsflächen noch Grünflächen ausweist und eine Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen ermöglichen soll.

4. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße - Sollitudeallee“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, da er der Umnutzung und Nachverdichtung eines bestehenden Siedlungsgebietes im Innenbereich dient. Die Umsetzung des Bebauungsplans trägt u.a. zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

Bei einer geplanten Nettobaulandfläche von ca. 4.300 m^2 und einer festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,6 im Mischgebiet, liegt die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 2.600 m^2 deutlich unter 20.000 m^2, so dass die Obergrenze für die Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht erreicht wird. Es bestehen keine zeitlich parallel aufgestellten Bebauungspläne noch welche in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang.

Es sind darüber hinaus keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissions-

schutzgesetz (BImSchG) zu beachten. Das Plangebiet liegt nicht im Umfeld sogenannter „Störfallbetriebe“.

Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Durch den Bebauungsplan werden keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden in die Abwägung eingestellt. Anhaltspunkte für wesentliche negative Auswirkungen auf die dort genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Allgemeine Ziele

Beim Bebauungsplangebiet handelt es sich um ein bereits weitgehend versiegeltes Gebiet, in dem Entwicklungsmöglichkeiten auf einer derzeit mindergenutzten Fläche sowie eine angemessene Nachverdichtung gesichert werden sollen. Ziel ist es einen an die Zukunft angepasstes Quartier für Wohnen und Arbeiten in der Nähe des Stadtkerns zu schaffen.

Durch die geplante Neubebauung können die angrenzenden Straßen, insbesondere auch der historische Straßenverlauf der Solitudeallee, räumlich gefasst und durch eine angemessene Gebäude- und Nutzungsstruktur aufgewertet werden. Dies gilt auch für die östliche Stadtzufahrt im Verlauf der Zuffenhauser Straße.

5.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Die Bebauung orientiert sich an den vorliegenden vorhandenen Straßenzügen und nimmt diese mit einer gegliederten Randbebauung auf. Die Planung sorgt für die Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials und Verbesserung der städtebaulichen Situation auf mindergenutzten innerörtlichen Flächen.
Zur Betonung der Solitudeallee und der Stadteinfahrt im Verlauf der Zuffenhauser Straße sowie zur Lärmabschirmung, ist eine weitgehend geschlossene, dreigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen. Zur Gliederung der Bebauung sind Zwischenbauten, die als Flachdach ausgebildet sind, geplant. Die Freiräume im Innenbereich werden durch die Stellung der Gebäude vor Lärm geschützt und bilden kleinteiligere Wohnhöfe. Der Charakter der Zuffenhauser Straße mit den gemischt genutzten Gebäuden (Wohn- und gewerbliche Nutzung) wird im Bebauungsplan zusätzlich verstärkt. Der Übergang zum Gebäudebestand nach Osten erfolgt mittels einer dreigeschossigen gemischten Bebauung.

5.3 Erschließung / Mobilität

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden, an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßen (Zuffenhauser Straße, Apfelallee). Die Erschließung der geplanten Baumöglichkeiten im Gebietsinneren wird über Geh- und Fahrrechte, ausgehend von der Zuffenhauser Straße, gesichert. Eine Bushaltestelle an der Zuffenhauser Straße und der nahegelegene Bahnhof im Südwesten bieten eine gute Anbindung an den Bus- und Bahnverkehr.

Private Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht, der Bau von Tiefgaragen wird im Bebauungsplan ermöglicht. Die Zahl der erforderlichen privaten Stellplätze wird gegenüber den Erfordernissen der Landesbauordnung erhöht, was zu einer Entlastung der angrenzenden öffentlichen Straßen von parkenden Fahrzeugen beiträgt.

Durch die geplanten Baumöglichkeiten im Plangebiet wird das Kfz-Verkehrsaufkommen im unmittelbar angrenzenden Straßennetz nicht wesentlich

erhöht, die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und Einmündungen an der Zuffenhauser Straße / Solitudeallee / Apfelallee bleibt weiterhin gewährleistet.

Auf die Verkehrliche Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“ in Korntal-Münchingen, Büro Verkehrsplanung Link vom 08.02.2023 wird verwiesen.

Eine ergänzende Verkehrsuntersuchung vom Büro Verkehrsplanung Link vom 20.08.2021 („Verkehrsuntersuchung Knotenpunkt Zuffenhauser Straße – Solitudeallee: Leistungsfähigkeit und Ertüchtigungsmaßnahmen“) hat die Leistungsfähigkeit und eventuelle Ertüchtigungsmaßnahmen des in der unmittelbaren Nähe gelegenen hoch belasteten Knotenpunkt untersucht. Die Ergebnisse haben gezeigt, dass der außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gelegene Knotenpunkt auch dann ausreichend leistungsfähig ist, wenn die geplanten Baugebiete „Korntal-West“, „Alte Wäscherei“ und das Baugebiet „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee realisiert werden.

6. Planinhalte, Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielen (siehe Ziffer 5 dieser Begründung) sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Mischgebiet (MI)
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Einzelhandelsbetriebe mit Ausschluss folgender zentrenrelevanten Sortimente:
  Nahrungs- und Genussmittel
  Reformwaren
  Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren
  Schnittblumen
  Apotheker-, Sanitäts-, Orthopädiewaren
  Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren
  Spielwaren, Bastelartikel
  Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)
  Schuhe, Lederwaren
  Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör
  Fotowaren
  Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
  Optik, Hörgeräte
  Uhren, Schmuck
  Musikinstrumente, Musikalien,

Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.
- Fremdwerbeanlagen, also Anlagen für Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten wären aufgrund des bei diesen Nutzungen zu erwartenden Besucher-/ Kunden- und Andienungsverkehrs mit einer Überlastung und Funktionsbeeinträchtigung des bestehende Erschließungssystems und Störungen der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen, insbesondere abends und nachts, zu rechnen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären zudem aufgrund ihres Flächenbedarfs bzw. der zu erwartenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen nicht mit der geplanten und in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstruktur zu vereinbaren.

Zudem sind Fremdwerbeanlagen, also Anlagen für Werbung, die nicht an der Stätte der Leistung erfolgt, im Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluss von Fremdwerbeanlagen im Mischgebiet dient zunächst dem Schutz des Straßenzuges Ecke Solitudeallee/Apfelallee, Solitudeallee und Zuffenhauser Straße aufgrund seiner historischen Relevanz (Solitudeallee: historische Verbindungsachse zwischen Ludwigsburg und Schloss Solitude ab 18.

Jahrhundert und Basislinie für die Vermessung seit dem 19. Jahrhundert) und seiner städtebaulichen Bedeutung: Die baulichen Nutzungen entlang der Solitudeallee, aber auch der Zuffenhauser Straße sollen städtebaulich aufgewertet, der „Alleecharakter“ wiederhergestellt werden. Fremdwerbeanlagen würden dieser Zielsetzung generell zuwiderlaufen.

Die Regelungen zum Ausschluss von Fremdwerbeanlagen und zur Beschränkung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ergänzen im Hinblick auf die historische und städtebauliche Bedeutung die Festsetzungen zum Pflanzgebot für Bäume entlang der Solitudeallee, zu Baulinien/Baugrenzen und zur Freihaltung der Bereiche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baulinie/Baugrenze von Garagen und überdachten Kfz-Stellplätzen sowie von erheblich ins Gewicht fallenden baulichen Anlagen. Das Fremdwerbeanlagenverbot fügt sich so in ein Gesamtkonzept ein.

Zudem dienen der Ausschluss der Fremdwerbeanlagen der Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem angrenzenden viel befahrenen Abschnitt der Solitudeallee/Zuffenhauser Straße, der aufgrund der Kreuzungssituationen (Kreuzung Zuffenhauser Straße/Solitudeallee und Zuffenhauser Straße/Apfelallee) besondere Aufmerksamkeit von den Verkehrsteilnehmern fordert.

Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten
Ziel der Stadt Korntal-Münchingen ist es die Zentrumslagen in ihren Stadtteilen und somit auch im Stadtteil Korntal lebendig und funktionsfähig zu halten.
Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des Einzelhandels wurde eine Markt- und Stadtortuntersuchung für die Stadt Korntal-Münchingen erstellt (GMA, Ludwigsburg vom Juni 2008). Diese dient als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben sowie zur Formulierung von Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung.
Der in der Markt- und Standortuntersuchung abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich im Stadtteil Korntal ist demnach der vorrangige Standort zur Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente.
Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Bereichs. Zentrenrelevante Sortimente werden daher, entsprechend der in der Markt- und Strandortuntersuchung aufgeführten Liste, im geplanten Mischgebiet ausgeschlossen.
Um eine unerwünschte Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsprechend den Zielen der Raumordnung vorzubeugen, sind nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen im geplanten Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig.

Die Größe des Plangebiets sowie die Festlegung kleinteiliger Baufenster dienen dazu, die räumliche Struktur des Plangebietes entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu ermöglichen. Durch die Begrenzung auf kleinere Baufenster wird die Entstehung von großflächigem Einzelhandel verhindert.

Die Markt- und Standortuntersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten an der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet verwirklicht werden.

6.2 Maß der Baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe (GBH) (bei Flachdächern) und der Trauf- und Firsthöhen (bei Satteldächern), jeweils als Höchstgrenze, festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen bei Gebäuden, die von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückliegen, wurde für die jeweiligen Bau-

fenster eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) über Normal Null (NN) festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen bei Gebäuden, die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, wurde für die jeweiligen Baufenster eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) relativ zur angrenzenden Erschließungsfläche festgesetzt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels der o.g. Festsetzungen und eine Festlegung der maximalen Höhenlage der Hauptgebäude, ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und die vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen.

Grundflächenzahl (GRZ)
Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwert entsprechend Einschrieb in die Nutzungsschablone. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für die baulichen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einer GRZ von 0,8 wird die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ermöglicht. Es ist städtebaulich wünschenswert, den Parkdruck von den öffentlichen Straßen zu nehmen und Stellplätze unter die Erde zu verlegen.
Die Erhöhung berücksichtigt auch private Wege und befestigte Aufenthaltsflächen sowie erforderliche Fahrradabstellmöglichkeiten und den Hauptnutzungen dienende Nebenanlagen, wie z.B. Müllstandplätze.

In Verbindung mit der festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen und einer Begrünungspflicht beim Bau von Flachdächern sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, werden die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens durch die ermöglichte höhere Versiegelung minimiert.

Mögliche Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ)
Auf Basis der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und der zulässigen maximalen Gebäudehöhen und Geschosszahlen ergeben sich für eine Neubebauung GFZ-Werte von bis zu 1,7. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 für Mischgebiete kann somit überschritten werden.

Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, um die für diesen innerstädtischen Bereich gewünschte bauliche Dichte zu ermöglichen. Die erhöhte Ausnutzung der Fläche des Plangebiets ist aufgrund der Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen in der nahen Stadtmitte und zum Bahnhof (S6/ S60 und Strohgäubahn) wünschenswert.

Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung in der Umgebung ist durch die angrenzenden Straßenräume, die festgesetzte Bauweise in Verbindung mit für das Gebiet typischer Nutzungsmischung gewährleistet. Die erforderlichen Abstandsflächen der Landesbauordnung (LBO) sind einzuhalten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung werden dadurch vermieden, dass überwiegend bereits versiegelte bzw. überbaute Flächen in Anspruch genommen werden. Die im Plangebiet im Rahmen künftiger Bauvorhaben entfallenden Bäume werden durch qualifizierte Neupflanzungen mit Laubbäumen kompensiert. Die weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Solitudeallee sowie der Zuffenhauser Straße bildet den Lärmschutz für die dahinterliegende Neubebauung sowie auch für den Baubestand.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs stehen den Überschreitungen nicht entgegen. Die erforderliche Parkierung kann in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Zufahrt kann dabei von der Apfelallee und von der Zuffenhauser Straße aus erfolgen. Auf diese Weise können die Bereiche im Inneren des Quartiers vom Verkehr freigehalten werden. Das bestehende Straßennetz kann den durch die Neubebauung verursachten zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass für das Plangebiet ein guter Anschluss an den ÖPNV besteht.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Baulinien werden entlang der Solitudeallee und im Kreuzungsbereich mit der Zuffenhauser Straße zur Betonung der historischen Achse und der östlichen Stadtzufahrt festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen sowie mit Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen zulässig.
Eine Überschreitung der Baulinien mit untergeordneten Gebäudeteilen kann im begrenzten Rahmen zugelassen werden. Die Festsetzungen orientieren sich am vorliegenden städtebaulichen Konzept unter Berücksichtigung des Baubestandes. Die Überschreitungsmöglichkeiten in Bezug auf die Baugrenzen und Baulinien bieten zusätzliche gestalterische Spielräume für die Gebäudeentwürfe.

Stellung baulicher Anlagen

Für die festgesetzten Satteldächer werden Firstrichtungen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die eingetragene Firstrichtung der Gebäudehauptkörper dient der räumlichen Gestaltung der Straßenräume entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

6.4 Garagen, überdachte und nicht überdachte Kfz-Stellplätze, Nebenanlagen

Festsetzungen zu Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports) und nicht überdachten Kfz-Stellplätzen

Der Ausschluss von Garagen und überdachten Kfz-Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beruht auf städtebaulichen Erwägungen: Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Aufwertung des im Geltungsbereich gelegenen Abschnittes der Solitudeallee/Zuffenhauser Straße erreicht werden, die in ihrer Funktion als Hauptdurchgangsstraße eine prägende Bedeutung hat. Diese Aufwertung soll insbesondere auch durch die Herausbildung klarer Raumkanten erfolgen, die zum einen durch Baulinien- und Baugrenzenfestsetzungen entlang der Solitudeallee/Zuffenhauser Straße und zum anderen durch die Unzulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen im Bereich zwischen den straßenzugewandten Baulinien/Baugrenzen und der Solitudeallee und Zuffenhauser Straße erreicht werden. Die Festsetzungen von Flächen für Kfz-Stellplätze stellen keinen Grundzug der Planung dar.

Tiefgaragen
Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Tiefgaragen ist gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Zu- und Abfahrten, ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.
Die Festsetzung ermöglicht den Bau von Tiefgaragen für die Unterbringung der privaten Stellplätze. In Verbindung mit einer festgesetzten Erdüberdeckung und Begrünung besteht so u.a. die Möglichkeit ein grünes Wohnumfeld zu schaffen.

Nebenanlagen
Um ein attraktives Wohnumfeld (Straßenraum) zu sichern und eine übermäßige Überbauung des Plangebiets mit überdachten Nebenanlagen zu vermeiden, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche überdachte Nebenanlagen nur in Form von Standplätzen für Abfall- und Wertstoffbehälter zulässig. Darüber hinaus wird die Größe der einzelnen überdachten Nebenanlagen begrenzt.

Hierdurch soll eine Dominanz von überdachten Nebenanlagen im Straßenraum mit ihren negativen gestalterischen Auswirkungen auf das Stadtbild vermieden werden.

6.5 Verkehrsflächen / Bereiche mit und ohne Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

Die historische Straßenachse der Solitudeallee soll von Zu-/ Ausfahrten freigehalten werden. Da die Gebäude an der Solitudeallee für den Kfz-Verkehr über die Tiefgarage (Ein- und Ausfahrtsbereich) von der Apfelallee erschlossen werden können, ist eine Zufahrt von der Landesstraße nicht erforderlich und auch im Vorfeld bzw. direkten Einwirkungsbereich der vorhandenen Signalanlage nicht erwünscht.

Festsetzung zum Ein- und Ausfahrtsbereich
Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsbereichs soll sichergestellt werden, dass die Zu- und Abfahrten auf den Grundstücken in eine etwaige Tiefgarage an einer verkehrlich und städtebaulich verträglichen Stelle erfolgt. Die Festsetzung stellt keinen Grundzug der Planung dar.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Verwendung versickerungsaktiver Beläge
Offene Stellplätze sowie Zufahrten und Wege auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsaktiven/ wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, die mindestens eine 50 %-ige Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Hiervon ausgenommen sind Rampen von Tiefgaragen. Mit Hilfe der festgesetzten Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen können. negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen minimiert werden.

Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz
Um eine Beeinträchtigung der im Untersuchungsgebiet potenziell oder tatsächlich vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) durch die geplante Umsetzung des Bebauungsplans auszuschließen, wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bauungsplan festgesetzt:

- Vermeidungsmaßnahme - V 1 Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten
- Vermeidungsmaßnahme - V 2 Nisthilfen für Vögel
- Vermeidungsmaßnahme - V 3 Nisthilfen für Fledermäuse
- Vermeidungsmaßnahme - V 4 Vermeidung von Vogelschlag
- Vermeidungsmaßnahme - V 5 Außenbeleuchtung

Zeitraum für Rodungs- und Abbrucharbeiten, Nisthilfen für Vögel und Nisthilfen für Fledermäuse
Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Können Fällungen von Gehölzen bzw. Abbrucharbeiten an Gebäuden nicht in diesem Zeitraum durchgeführt werden, müssen die Gehölze bzw. die Gebäude unmittelbar vor Beginn der Arbeit durch qualifizierte Fachgutachter auf eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzung- und Ruhestätte hin überprüft werden. Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Aufgrund der vorgefundenen Situation kann aus fachlicher Sicht davon ausgegangen werden, dass bei Abriss der Gebäude und Fällung der Gehölze außerhalb der kritischen Zeit der Verbotstatbestand der Tötung ausgeschlossen werden kann. Die Lage innerhalb des dicht bebauten Siedlungsbereichs von Korntal bedingt, dass seltene oder gefährdete Vogelarten gemäß fachlicher Einschätzung voraussichtlich nicht vorkommen werden. Für die vorkommenden Arten ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten auch weiterhin erfüllt wird. Ergänzend zu den bestehenden Grünstrukturen werden durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen neue Gehölzstrukturen gesichert. Ebenso wurde für Fledermäuse eingeschätzt, dass ausschließlich Arten des Siedlungsraums vorkommen, die in der Umgebung wieder Ausweichquartiere besetzen können und somit die ökologische Funktion weiterhin gegeben ist. Um eine Tötung auszuschließen, wurden in der Habitatpotentialanalyse ergänzende Untersuchungen vor Abriss oder Fällung von Gehölzen gefordert, sofern innerhalb der kritischen Zeit ein Gebäudeabriss oder Baumfällung erfolgt.

Vermeidung von Vogelschlag
Die Festsetzung dient dem Schutz der Vögel vor tödlicher Kollision mit großen durchsichtigen oder verspiegelten, für Vögel nicht als Barriere wahrnehmbaren Flächen Die Maßnahmen erscheinen vor dem Hintergrund des Naturschutzes zumutbar, da den Bauherren noch ausreichend Gestaltungsspielräume bleiben.

Auf folgende gängige Empfehlung wird verwiesen:
(Schmidt, H. et al. (2012), Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2. überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte,)

Außenbeleuchtung
Vor dem Hintergrund des naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebots wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen zu verwenden sind. Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und der Minderung von Streulicht in der Umgebung.

Auf folgende artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen:
Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Prof Schmid, Treiber, Partner, Leonberg, erstellt 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023.

Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten an der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

6.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Für die in der Planzeichnung eingetragenen und mit GR/ FR/ LR1 bezeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der südlich angrenzenden Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Das Geh-/ Fahr-/ und Leitungsrecht dient der Erschließung der Baugrundstücke im Quartiersinnenbereich sowie deren Ver- und Entsorgung.
Für die Sicherung der baurechtlichen Erschließung sind weitere Schritte, wie z.B. die Eintragung einer Baulast, erforderlich.

Für die in der Planzeichnung eingetragenen und mit LR2 bezeichneten Flächen wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers Strom festgesetzt und dient zur Sicherung der in der Zuffenhauser Straße liegenden 110 kV-Leitung.

6.8 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Auf das Plangebiet wirken von Norden, Westen und Süden her Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ein. Im Straßenverkehr die Geräusche der Solitudellee im Westen, der Zuffenhauser Straße im Norden sowie der Apfelallee im Süden. Im Schienenverkehr die Geräusche der Bahnstrecke 4810 Stuttgart-Neuwirtshaus - Stuttgart-Weilimdorf und 4821 Kornwestheim Rbf – Korntal im Süden.

Neben dem Verkehrslärm finden sich im Umfeld des Plangebietes weitere schalltechnisch relevante Lärmquellen in Form bestehender Gewerbe und Mischgebietsflächen sowie innerhalb des Plangebietes in Form einer bestehenden Dekra-Station und in der unmittelbaren Nachbarschaft in Form eines Autohauses im Süden sowie einer nördlich gegenüber dem Plangebiet gelegenen Tankstelle.

Es wird auf den Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“, Büro Modus Consult, Karlsruhe vom Februar 2023 verwiesen.
Die Untersuchung kann zu den üblichen Öffnungszeiten an der Verwaltungsstelle eingesehen werden, wo auch die Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden können.

Gewerbelärm

Im ersten Schritt wurden eine allgemeine, pauschalisierende Betrachtung und keine konkrete Anlagengenehmigung durchgeführt. Daher wurden die Besonderheiten einzelner Gewerbebetriebe nicht in die Betrachtung eingestellt, d.h. die Betriebszeiten oder besondere Charakteristika von Geräuschen fanden nicht statt. Die entsprechenden Zu- und Abschläge z.B. für Geräuscheinwirkungen in besonders ruhebedürftigen Zeiten oder für impulshaltige Geräusche wurden nicht erteilt.

Es wurden für die Betrachtung der Lärmimmissionen aus den Anlagen- und Betriebsgeräuschen von Betrieben umliegender Gebiete folgende Szenarien (jeweils den Tag- und Nachtzeitraum) untersucht:

- freier Schallausbreitung ohne Dekra-Station und ohne den Entwurf des städtebaulichen Konzeptes
- freier Schallausbreitung mit Dekra-Station und ohne den Entwurf des städtebaulichen Konzeptes
- realer Schallausbreitung d.h. mit dem Entwurf des Städtebaulichen Konzepts,

Wie der Untersuchung entnommen werden kann, werden die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete sowohl bei **freier Schallausbreitung ohne und mit der Dekra-Station, als auch bei realer Schallausbreitung** im gesamten Plangebiet am Tag und in der Nacht eingehalten.

In einem zweiten Schritt wurde zur Verifizierung der pauschalisierten Ansätze für die im Plangebiet vorgesehene, heranrückende Bebauung mit möglichen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb von Mischgebieten, d.h. im Konkreten der Tankstelle im Norden sowie des Autohauses im Süden, zusätzlich die tatsächliche Schallimmissionssituation konkret unter Berücksichtigung von Betriebszeiten und der besonderen Charakteristik von Geräuschen betrachtet.

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 / 45 dB(A) tags / nachts im Plangebiet sowie an der bestehenden Bebauung im Umfeld der Tankstelle und des Autohauses unter Ansatz der heutigen Betriebszeiten am Tag und in der Nacht unterschritten werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen aus dem Gewerbelärm werden unter den oben genannten Randbedingungen nicht erforderlich.

Das Heranrücken der Bebauung mit möglichen Wohnnutzungen innerhalb der geplanten Mischgebietsflächen im Plangebiet führt auch ohne zusätzliche Maßnahmen zu keinen Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den umliegenden Mischgebieten.

Verkehrslärm
Auf das Plangebiet wirken von Süden die Immissionen des Schienenverkehrs sowie von Norden, Westen und Süden die Immissionen des umliegenden Straßenverkehrs ein. Dabei wurden die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung ohne den Entwurf des städtebaulichen Konzeptes an repräsentativen Immissionsorten am Rand des Plangebietes untersucht.

Die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts werden bei freier Schallausbreitung entlang der Zuffenhauser Straße um bis zu 9 / 11 dB(A) tags / nachts, entlang der Solitudeallee um bis zu 9 / 12 dB(A) tags / nachts und im Bereich der Apfelallee um bis zu 4 / 10 dB(A) tags / nachts überschritten.

Auf Grund der hohen Geräuscheinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

<u>Schallschutzmaßnahmen</u>
Im vorliegenden Fall einer innerstädtischen Bebauung lassen sich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand am Fahrbahnrand nicht umsetzen. Zudem wäre deren abschirmende Wirkung bei ggf. städtebaulich gerade noch vertretbaren Höhen von etwa 3 m im Wesentlichen beschränkt auf das Erdgeschoss. Die DB Netz AG plant derzeitig die Realisierung von Lärmschutzwänden im Rahmen des freiwilligen Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes in der Ortsdurchfahrt Korntal-Münchingen. Die derzeitigen Planungen sehen unter anderem eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand nördlich der Bahn vor, deren pegelmindernde Wirkung nach Realisierung auch im Plangebiet wirkt. Ein konkreter Zeitpunkt der Umsetzung ist derzeitig noch nicht bestimmt, jedoch ist die Einleitung des Planfeststellungsverfahrens in absehbarer Zeit vorgesehen.

Eine weitere Maßnahme des aktiven Schallschutzes ist die Anordnung von möglichst langgezogenen, geschlossenen Gebäuderiegeln, welche die Geräuscheinwirkungen an rückwärtig gelegenen Gebäuden oder innenliegenden Höfen reduzieren. Das gegenständliche städtebauliche Konzept greift diese Maßnahme dahingehend auf, als dass die geplanten Gebäude entlang der Solitudeallee einen nahezu durchgehenden Baukörper ermöglicht, der abgeschirmte und ruhige rückwärtige Bereiche im Plangebiet schafft. Dies wird im Plangebiet durch eine entsprechende Anordnung der Gebäudekörper entlang der Solitudeallee sowie ansatzweise entlang der Zuffenhauser Straße erzielt.

Grundrissorientierung
Bei hohen Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms an Gebäudefassaden, die über dem Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht liegen, ist die Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern oder Wohnräume an diesen Fassaden auszuschließen bzw. eine Orientierung nach weniger hoch belasteten Fassaden vorzusehen.

Geräuscheinwirkungen aus dem Verkehrslärm von über 70 dB(A) am Tag treten im Plangebiet nicht auf, Pegel von über 60 dB(A) in der Nacht werden entlang der Solitudeallee im Westen des Plangebietes erreicht.

Angesichts der hohen Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms ist im Bebauungsplan eine Grundrissorientierung in der Art vorgesehen, dass entlang der Solitudealle keine zur Straße hin orientierten und zur Belüftung notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die überwiegend dem Schlafen dienen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) vorgesehen werden dürfen, sofern nicht durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien, oder vergleichbare Maßnahmen im belüfteten Zustand gewährleistet wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 56 dB(A) entsprechend dem Auslösewert der Lärmsanierung für Mischgebiete einhält, die Schlafräume über lärmabgewandte Fassadenseiten belüftet oder mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung, die einen ausreichenden Luftaustausch sicherstellt, ausgestattet sind.

Nachweis des erhöhten Schallschutzes von Außenbauteilen
Als zusätzliche Schallschutzmaßnahme wird im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile an den zum Wohnen genutzten Aufenthaltsräumen) durch Gutachter vorgeschlagen.
Der Nachweis wird im Rahmen Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren angefordert. Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Texteilteil des Bebauungsplans getroffen.

Belüftung der Schlafräume
Zusätzlich wird aufgrund der nächtlichen Schienenlärmeinwirkungen im Falle der Neuerrichtung oder bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen im Planungsgebiet der Einbau von schallgedämmten Lüftern durch Gutachter empfohlen.
Die entsprechenden Festsetzungen wurden im Texteilteil des Bebauungsplans getroffen.

Bei Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz sind aus schalltechnischer Sicht keine erheblich negativen Auswirkungen in Bezug auf die Neubebauung und die Umgebung zu erwarten.

6.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanzgebote für Einzelbäume
Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Neupflanzung und Erhaltung von Bäumen erfolgen nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen entlang der historischen Solitudeallee, sondern auch aufgrund der unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird ein durchgrüntes Wohnumfeld gesi-

chert. Weiter dienen diese Festsetzungen dem Natur- und Artenschutz. Eingriffe, die aus der Neubebauung resultieren, können hierdurch minimiert werden.
Um den historischen Alleecharakter wiederherzustellen und zu betonen, wird entlang der Solitudeallee die Pflanzung von schmalkronigen Bergahorn (Acer pseudoplatanus „Erectum“) festgsetzt.

Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen
Die Festsetzungen zur Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dienen unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen können so minimiert werden. Gleichzeitig wirken sich die begrünten Flächen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus und bieten Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen zur Dachform und Dachgestaltung sowie zu Dachaufbauten getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachzonen wird der gebietsprägenden Rolle der Dachlandschaft Rechnung getragen.
Das für die straßenbegleitende Bebauung festgesetzte Satteldach nimmt die vorherrschende Dachform der Umgebung im Westen und Osten auf und schafft damit eine harmonische Einbindung in den Baubestand. Im Quartiersinneren bieten die festgesetzten begrünten Flachdächer eine grüne Dachaufsicht.

Mit der extensiven Dachbegrünung der Flachdächer wird neben gestalterischen auch ökologischen Aspekten (Rückhaltung von Niederschlagswasser, positive Beeinflussung des Kleinklimas, Biotopfunktion) Rechnung zu tragen.

7.2 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Allgemeine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. In Verbindung mit einer standortgerechten Bepflanzung wird hierdurch insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Steinschüttungen auf den privaten Freiflächen sind nicht als „gärtnerisch gestaltet“ anzusehen und somit nicht zulässig.

Stützmauern/ Einfriedigungen/ Restmüll- und Wertstoffbehälter
Es werden Festsetzungen für die Gestaltung von Einfriedungen, Stützmauern und von Standplätzen für Restmüll- und Werkstoffbehälter getroffen.
Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Stützkonstruktionen werden aus gestalterischen Gründen festgesetzt um eine nachteilige Wirkung auf den öffentlichen Raum zu vermeiden und eine harmonische Einbindung der Bebauung und Freiflächen in das Gelände zu sichern.

Die Festsetzungen bezüglich der Höhe und Tiefe von Sichtschutzwänden zur Abschirmung von Freibereichen/ Terrassen dient der Wahrung der Privatsphäre bei dichteren Wohnformen.
Die Festsetzungen zu Restmüll und Wertstoffbehältern dient ihrer gestalterischen Integration in den öffentlichen Raum.

7.3 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung gemäß § 37 Abs.1 LBO wird erhöht:

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung erfolgt insbesondere auch aufgrund der spezifischen örtlichen Situation, eine Erschließung ausgehend von der Solitudeallee ist städtebaulich nicht gewollt. Die Zuffenhauser Straße, als Erschließung für den regionalen Verkehr, sowie die Apfelallee sollen nicht zusätzlich durch zusätzliche parkende Kfz belastet werden. Bei Neubauvorhaben zeigt sich in der Praxis, dass der Bedarf an Stellplätzen die in § 37 LBO geforderte Mindestzahl oftmals übersteigt. Ohne eine Erhöhung der nachzuweisenden Stellplatzzahl für größere Wohnungen würde sich in der Folge der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum der Bestandsstraßen erhöhen. Eine gesicherte Durchfahrt für Ver-/ Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge wäre ggf. nicht mehr gewährleistet.

7.4 Werbeanlagen

Die Regelungen betreffen aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten bauplanungsrechtlichen Ausschlusses von Fremdwerbeanlagen inhaltlich Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Die Regelungen sollen zum einen sicherstellen, dass die Werbeanlagen im Hinblick auf Dimensionierung, Platzierung und Auffälligkeit die Zielsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches entlang der Solitudeallee/Zuffenhauser Straße nicht konterkarieren, zum anderen aber auch genügend Freiheit zur Werbung an der Stätte der Leistung belassen.

Die Regelungen zur Beschränkung von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ergänzen im Hinblick auf die historische und städtebauliche Bedeutung die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen entlang der Solitudeallee, zu Baulinien/Baugrenzen und zur Freihaltung der Bereiche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baulinie/Baugrenze von Garagen und überdachten Kfz-Stellplätzen sowie sonstigen erheblich ins Gewicht fallenden baulichen Anlagen und fügen sich so in ein Gesamtkonzept ein.

Zudem dienen die Beschränkungen bzgl. der Werbeanlagen der Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf dem angrenzenden viel befahrenen Abschnitt der Solitudeallee/Zuffenhauser Straße, der aufgrund der Kreuzungssituationen (Kreuzung Zuffenhauser Straße/Solitudeallee und Zuffenhauser Straße/Apfelallee) besondere Aufmerksamkeit von den Verkehrsteilnehmern fordert.

7.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den privaten Baugrundstücken sind Retentionszisternen zum Sammeln und zur Nutzung des Niederschlagswassers herzustellen. Diese bestehen aus einem Speichervolumen mit gedrosseltem Abfluss und einem Nutzungsvolumen für den privaten Gebrauch. Das auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht direkt (unter Umgehung der Rückhalteanlage) der Kanalisation zugeleitet werden

Die Festsetzung dient unter anderem der Entlastung des Kanalsystems, insbesondere bei stärkeren Regenereignissen. Neben der Entlastung des Kanalsystems beeinflusst die Verwendung des Nutzungsvolumens das Plangebiet nachhaltig. Durch Verwendung des anfallenden Regenwassers kann unter anderem der Frischwassergebrauch zur Bewirtschaftung der Gartenflächen gemindert werden.

8. Umweltbelange

Der Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße - Solitudestraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen liegen vor (siehe Ziffer 4). Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Weiterhin werden die auf Grund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb entbehrlich. Die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden in die Abwägung eingestellt.

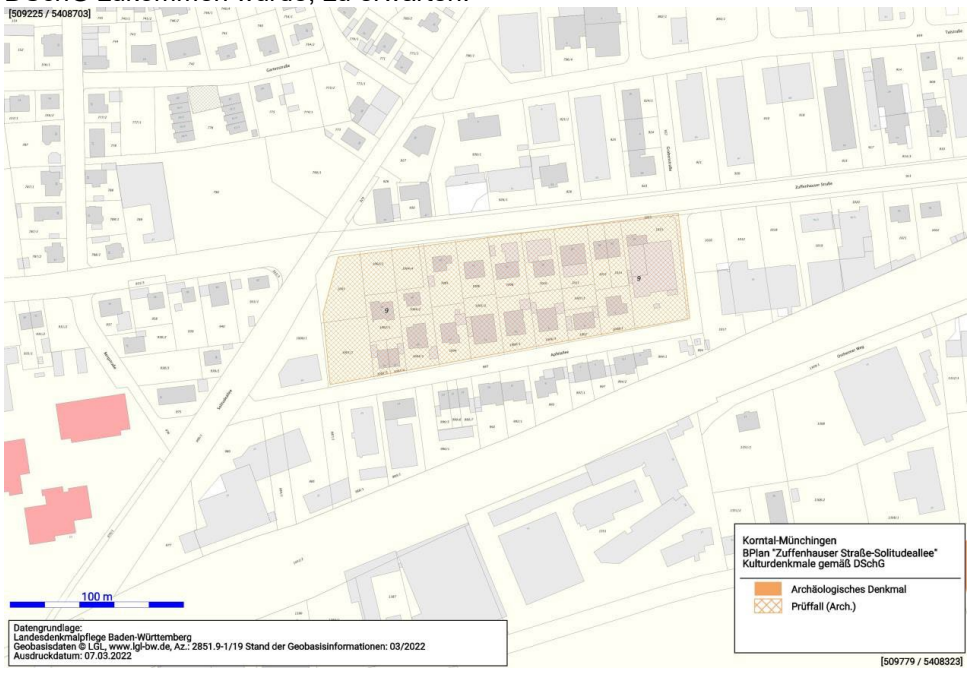
Auf die Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“ des Büros Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart vom / 17.11.2023 als Bestandteil der Begründung wird verwiesen.

9. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht dem Ziel für einen sparsamen Umgang mit Boden und für eine Gemeindeentwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung und Umnutzung von bereits bebauten Flächen bzw. Baulücken und Brachflächen im Innerortsbereich. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert werden.
Zudem wirken sich die Festsetzung von Neupflanzungen von Laubbäumen sowie einer Begrünung von Flachdächern und von Tiefgaragen positiv auf das Lokalklima und die lufthygienische Situation aus.

10. Denkmalpflege

Das überplante Grundstück liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche „Römische Siedlungsfunde“ (Listen-Nr. 9, s. Kartierung). 1957 wurden bei einem Neubau in der Zuffenhauser Straße römische Scherben befunden, die auf eine römische Besiedlung des Areals hinweisen. Es besteht daher der begründete Verdacht, dass sich hier im Boden Kulturdenkmale befinden. Bei Bodeneingriffen (Abbrucharbeiten, Leitungskanäle, Aushub von Baugruben etc.) innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaften von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.



Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähre Informationen finden sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen).

Sollten die Voruntersuchungen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG erbringen, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig, die gegebenenfalls mehrere Wochen dauern können. Die Kosten dieser Ausgrabung hat der Bauherr als Verursacher zu tragen

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Baugebiets mit Wasser, Strom und Telekommunikationsverbindungen wird über die Versorgungsträger sichergestellt.
Das Gebiet ist teilweise bebaut und durch die umliegenden Bestandsstraßen erschlossen. Die Erschließung/ Versorgung der Bebauung des Quartierkerns wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Für das Gebiet erfolgt eine abschnittsweise Umgestaltung durch Sanierung, Um- und Erweiterungsmaßnahmen sowie eine Neubebauung in Teilbereichen. Aufgrund der geringen Größe der bisher unbebauten bzw. freigeräumten Gebietsteile, erfolgt die Regen- und Schmutzwasserableitung daher wie beim Baubestand über einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem.

Die festgesetzte Dachbegrünung und Erdüberdeckung und Begrünung von Tiefgaragen sowie die wasserdurchlässige Ausführung von Stellplätzen und Wegen, dient unter anderem der Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser und sichert damit einen verzögerten Abfluss in die Kanalisation.

12. Sozialverträglichkeit

Der durch die Umstrukturierung des Plangebietes eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Betreuungsplätzen für Kinder kann durch Einrichtungen im Stadtgebiet gedeckt werden.
Das Planungsgebiet liegt in günstiger Entfernung zu den bestehenden Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen. Der Anschluss an das örtliche Busnetz und den nahgelegenen Bahnhof ist gegeben.

13. Planverwirklichung

Zum Vollzug des Bebauungsplans sind teilweise bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Umstrukturierungen und die Neubildung von Grundstücken sind im westlichen Bebauungsplangebiet notwendig. Für die bestehende Bebauung sind ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück vorgesehen.

14. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet / Nettobauland	0,43 ha	100%

15. Anlagenverzeichnis

- Darstellung der Umweltbelange zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße - Solitudeallee“, Büro Blank Landschaftsarchitekten, Stuttgart, vom 17.11.2023
- Fachbeitrag Schall zum Bebauungsplan „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“, Büro Modus Consult, Karlsruhe vom Februar 2023
- Habitatpotentialanalyse und artenschutzfachliche Konflikteinschätzung, Büro Prof Schmid, Treiber, Partner, Leonberg, erstellt 25.10.2018, aktualisiert am 18.01.2023
- Verkehrliche Stellungnahme zum städtebaulichen Konzept „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“ in Korntal-Münchingen, Büro Verkehrsplanung Link vom 08.02.2023
- Verkehrsuntersuchung „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“: Leistungsfähigkeit und Ertüchtigungsmaßnahmen, Büro Verkehrsplanung Link vom 20.08.2021

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Korntal-Münchingen
Stuttgart, den 17.11.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)

Stadt Korntal-Münchingen

Landkreis Ludwigsburg

Darstellung der Umweltbelange

zum Bebauungsplan

Zuffenhauser Straße - Solitudeallee

Auftraggeber:

ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

Rotebühlstraße 169/1

70197 Stuttgart

Datum: 17.11.2023

Bearbeitung: Jennifer Laier, Dipl.-Ing. Landespflege (FH)

BLANK LandschaftsArchitekten

Wiesbadener Straße 15
70372 Stuttgart – Bad Cannstatt

Tel. 0711 25971301

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung ... 3

1.1 Aufgabenstellung ... 3
1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens ... 4

2 Schutzstatus ... 6

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete ... 6
2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope ... 6
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser ... 6
2.4 Artenschutz ... 7

3 Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung ... 7

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit ... 7
3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt ... 8
3.3 Fläche und Boden ... 9
3.4 Wasser ... 9
3.5 Klima / Luft ... 10
3.6 Landschaft (Landschaftsbild / Erholung) ... 10
3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 10

4 Maßnahmen ... 12

4.1 Artenschutz ... 12
4.2 Vermeidung und Verminderung ... 12
4.3 Bepflanzung ... 13

5 Literatur- und Quellenverzeichnis ... 15

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung

Zur Neuordnung der Bebauung plant die Stadt Korntal-Münchingen die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Stadtteil Korntal im Bereich Zuffenhauser Straße - Solitudeallee. Das ca. 0,43 ha große Gebiet ist teilweise mit Gewerbeanlagen (Kfz-Handel mit Werkstatt und Parkplatz) bebaut. Ziel der Neuordnung ist die optische Aufwertung am Stadteingang von Korntal mit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sowie die Bereitstellung von Büro- und sonstigen Gewerbeflächen für nicht störende Gewerbebetriebe. Hierfür soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung (einschließlich Umweltbericht) und ohne Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung (Kompensationsverpflichtung).

Davon unberührt bleibt die Verpflichtung, die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs.2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (Abwägungspflicht). Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange hat ebenfalls zu erfolgen.

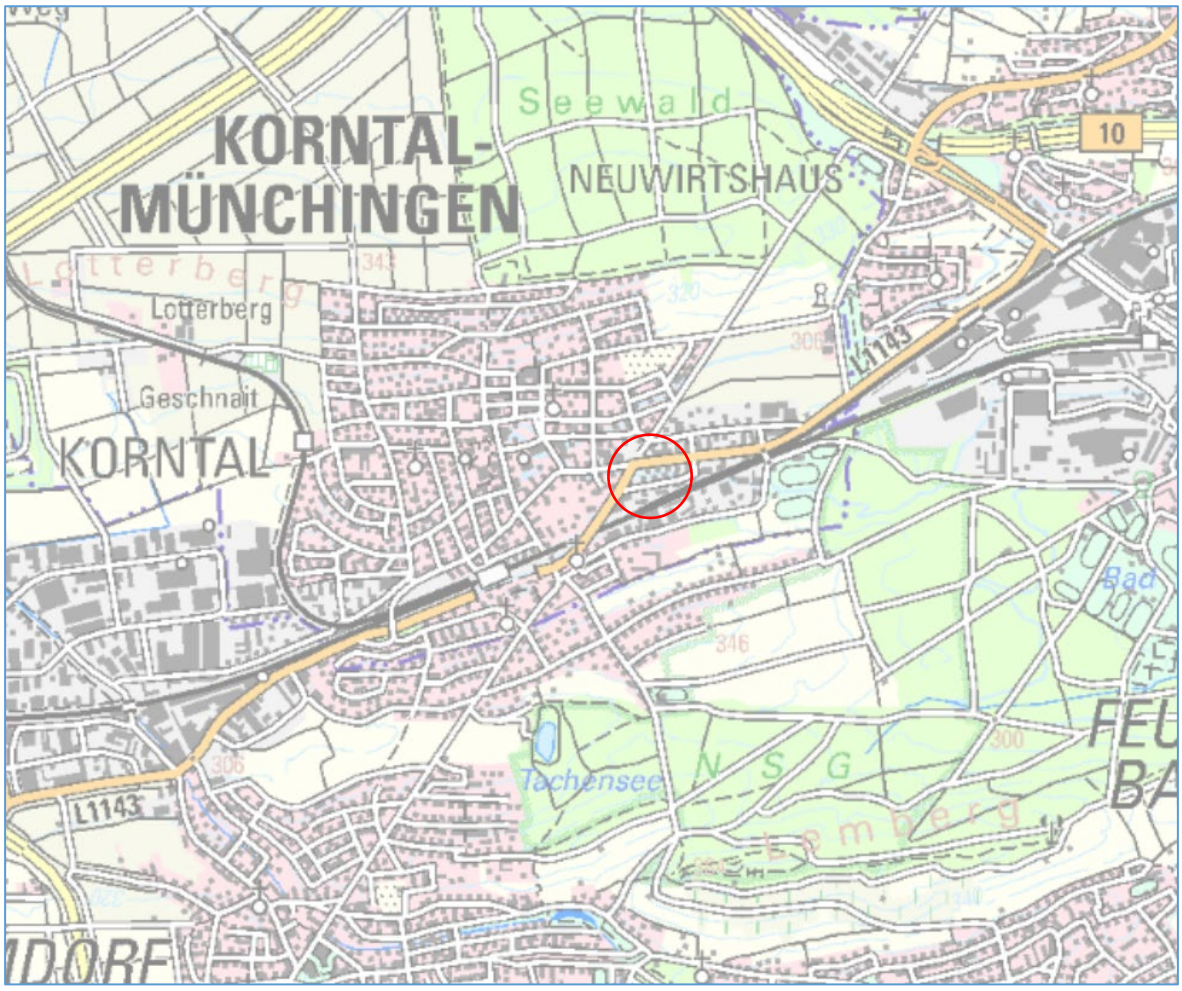


Abbildung 1 Lage des Vorhabens
(Topographische Karte, Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäblich)

1.2 Lage, Abgrenzung und Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben liegt am östlichen Stadteingang des Stadtteils Korntal der Stadt Korntal-Münchingen zwischen Zuffenhauser Straße, Solitudeallee und Apfelallee mit einer Größe von ca. 4.300 m².

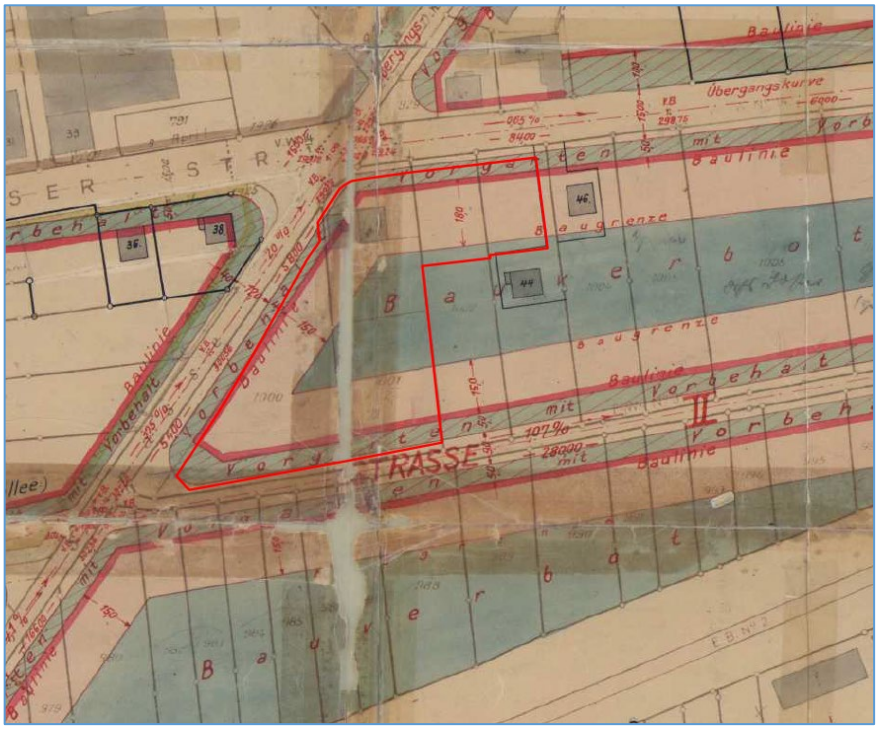
Das Plangebiet kann in zwei Bereiche gegliedert werden: Bei dem größeren Bereich handelt es sich um die nahezu vollständig versiegelten Gewerbeflächen eines Kfz-Handels. Diese umfassen ca. 75 % des Plangebiets. Die restliche Fläche, im Umfang von ca. 25 %, wird von einer kleinen Grünfläche, bestehend aus einer Wiese mit randlichen Einzelgehölzen (Kirschen, Spitzahorn) und Sträuchern eingenommen. In Straßenbereichsnähe (Plangebietsgrenze) an der Solitudeallee befindet sich ein einzelner Bergahorn als Einzelgehölz.

Abbildung 2 Abgrenzung des Plangebiets
(Luftbilder der Stadt Korntal-Münchingen, Informationsstand 2017, unmaßstäblich)

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen der Korntaler Stadtmitte im Westen und den Gewerbegebieten im Osten der Stadt. Es grenzt an drei Seiten unmittelbar an Straßen an, davon sind zwei Hauptverkehrsstraßen (Zuffenhauser Straße und Solitudeallee). Östlich des Plangebiets grenzen Wohnhäuser an. Für das nordwestlich gelegene Gelände "Alte Wäscherei" wurde im Jahr 2019 ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt. Etwa 50 m südlich verläuft die Bahnstrecke 4810 Stuttgart- Neuwirtshaus - Stuttgart-Weilimdorf und 4821 Kornwestheim Rbf – Korntal.

Als rechtsgültiger Bebauungsplan für das Plangebiet liegt der Baulinienplan aus dem Jahr 1934 vor. Hierin sind lediglich Baugrenzen, Baulinien, Bauverbotszonen und Vorgartenbereiche festgelegt. Der überbaubare Bereich umfasst ca. 50% der Fläche, die Bauverbotszone ca. 35% und die Vorgartenbereiche ca. 15%.

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Ausweisung eines Mischgebiets mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vor. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Anlagen im Sinne des §19 Abs.4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, dies beinhaltet auch die Anlage einer Tiefgarage. Entlang der Zuffenhauser Straße und der Solitudeallee ist eine weitgehend geschlossene, dreigeschossige Bebauung mit Satteldach vorgesehen. Zur Gliederung der Bebauung sind Zwischenbauten geplant, die als Flachdach ausgebildet sind. Der Übergang zum Gebäudebestand nach Südosten erfolgt mittels einer kleinteiligen dreigeschossigen gemischten Bebauung. Die höchsten Gebäude sind mit einer Firsthöhe von max. 16,5 m entlang der Solitudeallee vorgesehen. Für Gebäudeteile mit Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Auch Tiefgaragen sind mit Ausnahmen von Terrassen, Wegen, Spiel- und Vorplätzen zu begrünen. Entlang der Solitüdeallee, der Apfelallee und der Zuffenhauser Straße sowie auf den privaten Baugrundstücken ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorgesehen.


Baulinie
Übergangskurve
mit Baulinie
Baugrenze
Vorbehalt
Baulinie
mit Vorbehalt
Baulinie
mit Vorbehalt
Baulinie
Vorbehalt
Baugrenze
Baugrenze
Baulinie
mit Vorbehalt
Baulinie
Vorbehalt
Baulinie
Vorbehalt
Baulinie

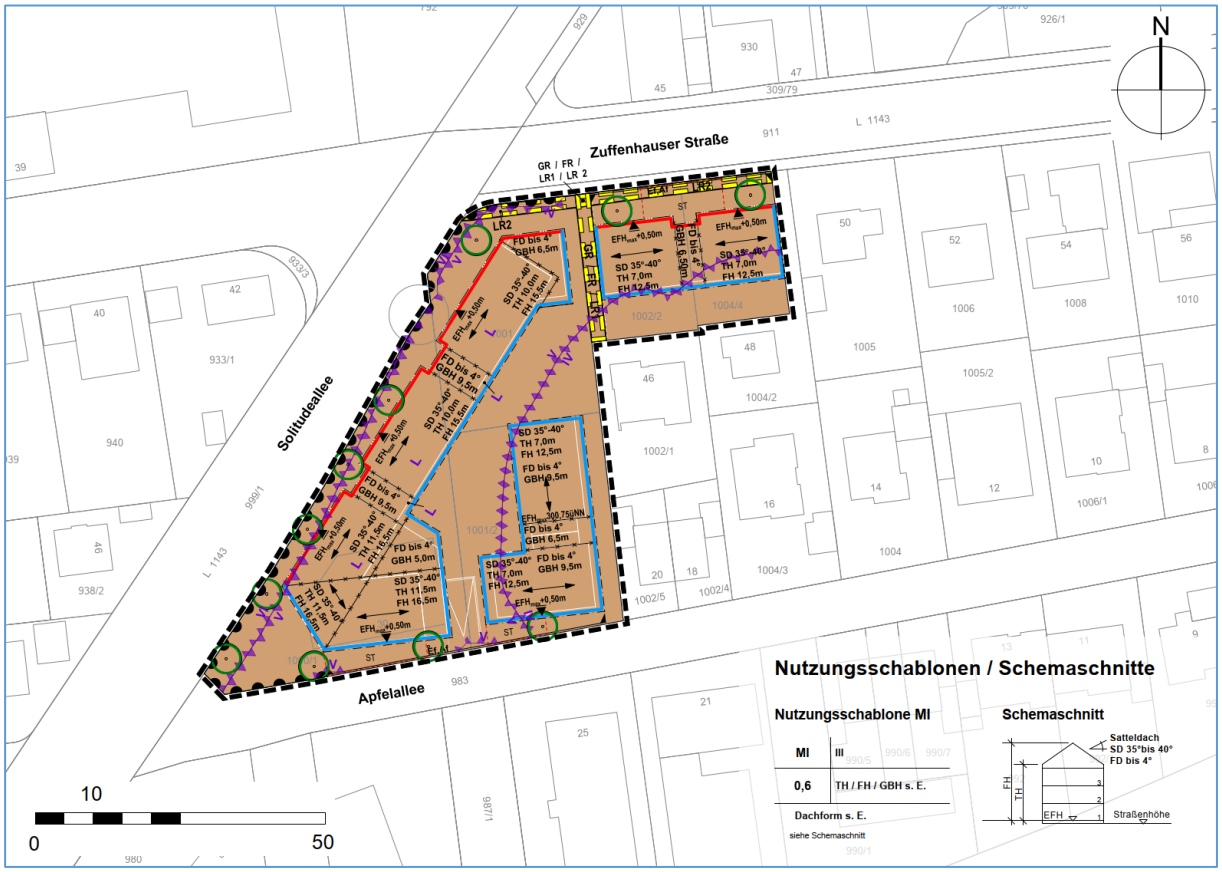


Abbildung 4 Bebauungsplanentwurf ARP vom 17.11.2023 (unmaßstäblich)

2 Schutzstatus

2.1 "Natura 2000"- Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

2.2 Schutzgebiete und Schutzkonzepte Arten/Biotope

Geschützte Teile von Natur und Landschaft nach §20 (2) BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG oder § 33 NatSchG liegen nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Flächen des Biotopverbunds für Offenlandlebensräume oder Generalwildwege.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte Boden/Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Quellschutzgebiete o.ä.) oder sonstigen Schutzobjekte (z.B. Geotope, Hochwassergefährdete Bereiche, o.ä.).

2.4 Artenschutz

Durch das Büro Prof. Schmid, Treiber und Partner, Leonberg wurde im Jahr 2018 eine Habitatpotentialanalyse und Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung erstellt, die im Januar 2023 aktualisiert wurde. Diese kommt zum Ergebnis, dass vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Artengruppen der Amphibien, Reptilien und Insekten nicht erforderlich sind. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG für die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind in Abstimmung mit dem Landratsamt Ludwigsburg die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erforderlich:

- Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar.
- Vor Baumfällung und Gebäudeabriss: Überprüfung auf eine Nutzung als Niststätte oder Fledermausquartier,

  Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung ggf. Festlegung und Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen:
  Vögel (Verlust Niststätte): 3 Nistkästen je Gebäude, 1 Nistkasten je Höhlenbaum
  Fledermäuse (Verlust Sommerquartier): 3 Fledermauskästen je Gebäude oder Baum.
- Verwendung vogelfreundlicher Verglasungen
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

3 Beschreibung des Umweltzustands und Prognose der Auswirkungen durch die Planung

3.1 Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Das Plangebiet wird im heutigen Zustand zu ca. 75% als Gewerbefläche (Kfz-Handel mit Werkstatt und Parkplatz) genutzt. Die restliche Fläche von ca. 25 % umfasst eine kleine Grünfläche bestehend aus Wiese und randlichen Gehölzen.

Insbesondere durch die Lage an den beiden Hauptverkehrsstraßen Zuffenhauser Straße und Solitudeallee, aber auch durch die südlich verlaufende Bahnstrecke 4810 Stuttgart- Neuwirtshaus - Stuttgart-Weilimdorf und 4821 Kornwestheim Rbf – Korntal besteht im Plangebiet eine Vorbelastung durch verkehrsbedingten Lärm.

Neben dem Verkehrslärm befinden sich auf angrenzenden Gewerbe- und Mischgebietsflächen weitere Lärmquellen: eine Dekra-Station im Plangebiet, ein Autohaus im Süden sowie einer nördlich gelegenen Tankstelle.

Die im Fachbeitrag Schall vom Büro MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, Karlsruhe durchgeführten Untersuchungen zeigen, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete (60 / 50 dB(A) tags / nachts) durch den verkehrsbedingten Lärm an den lärmbeaufschlagten Fassaden der geplanten Bebauung vor allem entlang der Zuffenhauser Straße sowie entlang der Solitudeallee überschritten werden. Um gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen zu vermeiden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen, wie z. B. Schlaf- und Kinderzimmern oder Wohnräume auf weniger lärmintensiven Fassadenseiten, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und

erhöhten Schallschutzes von Außenbauteilen vorzusehen. Durch die Baukörper ergibt sich in den Innenbereichen eine deutliche Lärmminderung. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärm werden für Mischgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) eingehalten.

Die verkehrstechnische Untersuchung durch das Büro Verkehrsplanung Link, Stuttgart zeigt, dass sich die zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung durch die geplante Neubebauung nur geringfügig zunimmt. Die Situation an der Einmündung der Apfelallee in die Solitudeallee wird hinsichtlich der Leistungsfähigkeit als akzeptabel prognostiziert. Für die Verbesserung der bestehenden z.T. belastenden verkehrlichen Situation im Umfeld werden Vorschläge zur Entlastung vorgestellt.

3.2 Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt

Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich bei ca. 75 % um bereits versiegelte Flächen (Bauwerke, Platz/Parkplatz) von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung Etwa 25% des Plangebiets umfassen eine kleine Grünfläche, bestehend aus einer Wiese mit randlichen Einzelgehölzen (Kirschen, Spitzahorn) und Sträuchern (Flieder, Liguster, Rosen, Holunder, Brombeere und Waldrebe). Diesem Biotopkomplex kommt eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu. Als Einzelgehölz befindet sich an der Solitudeallee ein Bergahorn mit ca. 150 cm Stammumfang.

Die betroffenen Lebensräume werden von typischen Tierarten des Siedlungsraums genutzt. Die Lage innerhalb des dicht bebauten Siedlungsbereichs von Korntal bedingt, dass seltene oder gefährdeten Arten gemäß fachlicher Einschätzung voraussichtlich nicht vorkommen werden.

Das Gebäude bietet aufgrund ihrer guten baulichen Substanz und des hohen Sanierungsgrades ein geringes Habitatpotential für Gebäudebrüter. Für Fledermäuse sind an der Attika potentielle Spaltenquartiere (Sommerquartiere) vorhanden.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet stellen einen potentiellen Lebensraum für Zweigbrüter dar. Der Bergahorn weist potentielle Spalten- und Höhlenquartiere für Fledermäuse (Sommerquartier) und Höhlenbrüter auf.

Bei Gehölzrodungen und Gebäudeabrissen im Plangebiet kann es zu einer unbeabsichtigten Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung sind daher die Rodungs- bzw. Gebäudeabrißarbeiten zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.

Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden kann potentiell zu einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Zweigbrütern, Höhlenbrütern, Gebäudebrütern und Fledermäusen führen. Nach fachlicher Einschätzung ist zwar davon auszugehen, dass für die potentiell vorkommenden Arten genügen Ausweichquartiere im Umfeld zur Verfügung stehen, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für die betroffenen Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Um einen Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten jedoch mit Sicherheit auszuschließen, werden im Vorfeld der Rodungs- bzw. Gebäudeabrißarbeiten die jeweils betroffenen Höhlenbäume und Gebäude durch einen Fachgutachter auf eine Nutzung durch Vögel oder Fledermäuse überprüft. Gegebenenfalls sind weitere Maßnahmen erforderlich, wie das Anbringen geeignete Nisthilfen und Fleder-

mauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die Konzeption der CEF-Maßnahmen ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten werden durch Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen und auf den Baugrundstücken sowie durch die Anlage von Grünflächen und Gärten zwischen den Wohngebäuden und auf der überdeckten Tiefgarage ähnliche Biotopstrukturen wiederhergestellt. Durch Dachbegrünung wird kleinflächig ein zusätzlicher Lebensraum, insbesondere für Insekten geschaffen.

3.3 Fläche und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Korntal und ist daher in der Bodenkarte Maßstab 1 : 50.000 und der Bodenkarte der Bodenschätzung nicht erfasst. Die Böden im Plangebiet sind derzeit zu etwa 75% (ca. 3.200 m²) bebaut und versiegelt. Die übrigen Böden sind durch Anlage von Garten- und Grünflächen bereits verändert und weisen in Bezug auf die Bodenfunktionen nur geringe Funktionen auf. Altlasten oder eingetragene Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Durch das Vorhaben können bis zu 80% (ca. 3.440 m²) der Fläche bebaut und versiegelt werden, einschließlich der Errichtung einer Tiefgarage. Daher kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Flächen im Umfang von ca. 440 m². In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Auf den übrigen Flächen finden Bodenmodellierungen statt.

Durch Schaffung von teilversiegelten anstelle von vollversiegelten Bereichen, durch Begrünung nicht überbauter Bereiche, einer ausreichenden Erdüberdeckung über unterbauten Bereichen (Tiefgarage), kleinflächige Dachbegrünungen sowie durch fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von anfallendem Bodenmaterial können die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vermindert werden.

3.4 Wasser

In der Hydrogeologischen Karte Maßstab 1:50.000 ist für den Bereich des Plangebiets die Hydrogeologischen Einheit "Grabfeld-Formation (Gipskeuper)" (kmGr) dargestellt. Es handelt sich dabei sowohl um Grundwasserleiter als auch um Grundwassergeringleiter. Die Durchlässigkeit wird als gering eingestuft.

Natürliche Oberflächengewässer liegen im Plangebiets und dessen Umfeld nicht vor.

In der Hochwassergefahrenkarte für Starkregenereignisse im Einzugsgebiet der Glems treten im Plangebiet kleinflächige Überflutungen bei mittleren Regenereignisen (60 mm) und großflächige Überflutungen bei seltenen Regenereignissen (120 mm) auf.

Es wird empfohlen im Plangebiet geeignete bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen eine Gefährdung bei Starkregenereignissen vermieden werden kann. Dabei kann beispielsweise die Neigung von Wegen oder Zufahrten entsprechend gestaltet werden oder Lichtschächte können gegenüber dem angrenzenden Gelände leicht erhöht werden.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, welche zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und einer Reduktion der Grundwasserneubildung führt. Die Entwässerung soll über das bestehende Entwässerungssystem erfolgen. Durch Herstel-

lung von Retentionszisternen auf den privanten Baugrundstücken, Teilversiegelung von Flächen sowie durch Dachbegrünung kann die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden.

3.5 Klima / Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart ist das Plangebiet als Klimatop "Gewerbe" dargestellt. Die Zuffenhauser Straße und die Solitudeallee sind als "Straße mit Verkehrbelastung, Luft- und Lärmbelastung" dargestellt. Im Hinblick auf die Klimaaktivität handelt es sich um ein "Bebautes Gebiet mit bedeutender klimarelevanter Funktion". Die bioklimatische Situation ist durch eine hohe sommerliche Wärmebelastung (30 bis 32,5 d/a) gekennzeichnet. Die gesamte Stadt Korntal liegt zudem in einem großräumigen Kaltluft-Volumenstrom von West nach Ost in Richtung Zuffenhausen verlaufend.

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand bereits zu 75% bebaut und versiegelt und weist nur wenige bioklimatische Elemente (Bergahorn und Gehölzstrukturen der Grünfläche) auf. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen und die damit verbundenen kleinklimatische Beeinträchtigungen können durch Neupflanzungen, Anlage von Grünflächen auf Tiefgaragen und Dachbegrünung weitgehend gemindert werden. Bau- und betriebsbedingte Schadstoffimmissionen sind in nicht nennenswertem Umfang zu erwarten, so dass sich auch hierbei hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen keine Erheblichkeit feststellen lässt.

3.6 Landschaft (Landschaftsbild / Erholung)

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortseingang des Stadtteil Korntal. Das Stadtbild wird insbesondere durch die bestehende Gewerbefläche (Kfz-Handel, Parkplatz) geprägt, Die großen asphaltierten Flächen weisen keinerlei vielfältige oder gliedernde Strukturen auf. Die sonst weitgehend regelmäßige Bebauung entlang der Zuffenhauser Straße ist im Bereich des Plangebiets unterbrochen.

Ziel des Vorhabens ist neben der Neuschaffung von Wohn- und Gewerberäumen insbesondere die Wiederherstellung einer städtebaulichen Ordnung und Aufwertung des Stadtbildes. Durch die lineare Anlage von Gebäuden parallel zur Zuffenhauser Straße und zur Solitudeallee wird die Bebauung ergänzt. Eine weitere Strukturierung erfolgt durch die Baumpflanzungen entlang der Straßen. Insgesamt ist durch das Vorhaben eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.

3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Bereich der archäologischen Verdachtsfläche **„**Römische Siedlungsfunde**“** (Listen-Nr. 9, s. Kartierung). 1957 wurden bei einem Neubau in der Zuffenhauser Straße römische Scherben befunden, die auf eine römische Besiedlung des Areals hinweisen. Es besteht daher der begründete Verdacht, dass sich hier im Boden Kulturdenkmale befinden. Bei Bodeneingriffen (Abbrucharbeiten, Leitungskanäle, Aushub von Baugruben etc.) im Plangebiet sind daher potentiell archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaften von Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zukommen würde, zu erwarten.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu be-

nachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Maßnahmen

4.1 Artenschutz

Um erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen artspezifische Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden:

- Bauzeitenbeschränkung auf den Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar.
- Vor Baumfällung und Gebäudeabriss: Überprüfung auf eine Nutzung als Niststätte oder Fledermausquartier,

  Abhängig vom Ergebnis der Überprüfung ggf. Festlegung und Umsetzung geeigneter Kompensationsmaßnahmen bzw. funktionserhaltende Maßnahmen:

  Vögel (Verlust Niststätte): 3 Nistkästen je Gebäude, 1 Nistkasten je Höhlenbaum

  Fledermäuse (Verlust Sommerquartier): 3 Fledermauskästen je Gebäude oder Baum
- Verwendung vogelfreundlicher Verglasungen
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

4.2 Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter sollen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden (Stichworte):

- Teilversiegelung von Flächen, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Überdeckung und Begrünung der Tiefgarage, Dachbegrünung
- Retention von Oberflächenwasser (z.B. durch Zisternen)
- Strukturierung und Durchgrünung mit Gehölzen (Pflanzgebote)
- Fachgerechten Umgang und Wiederverwendung von Bodenmaterial
- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter bzw. klimageeigneter und insektenfreundlicher Gehölze

4.3 Bepflanzung

Die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Für die Pflanzmaßnahmen sollen gebietsheimische, standortgerechte bzw. klimageeignete und insektenfreundliche Gehölze verwendet werden. Die Ansaat von Flächen soll mit gebietsheimischen standortgerechten Saatgutmischungen erfolgen.

Für die Bepflanzung können z.B. die nachstehenden Arten verwendet werden (Fettdruck sind gebietsheimische Arten):

Bäume

Pflanzqualität: Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm.

Acer platanoides	**Spitzahorn**
Acer pseudoplatanus 'Erectum'	**Schmalkroniger Bergahorn 'Erectum'**
Acer campestre	**Feldahorn**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Castanaea sativa	Esskastanie
Celtis caucasia	Zürgelbaum
Ginkgo biloba	Fächerbaum
Gleditsia triacanthos	Dornlose Gleditsie
Malus domestica	**Wildapfel**
Magnolia kobus	Kobushi-Magnolie
Prunus avium	**Vogelkirsche**
Pyrus communis	**Wildbirne**
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus petraea	**Traubeneiche**
Robinia pseudoacacia	Robinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Tilia cordata	**Winterlinde**
Tilia tomentosa	Silberlinde

Obsthochstämme (regionaltypische Sorten)

Apfel, Birne, Süßkirsche, Zwetschge, Mirabelle

Buschbäume	
Juniperus communis	Wacholder
Prunus fructicosa 'Globosa'	Kugel-Steppenkirsche
Pyrus salicifolia 'Pendula'	Hängende weidenblättige Wildbirne / "Nordische Olive"

Dachbegrünung

Geeignete Kräuter:

Schnittlauch	**Allium schoenoprasum**
Berg-Lauch	**Allium senescens**
Gemeiner Wundklee	**Anthyllis vulneraria**
Rundbl. Glockenblume	**Campanula rotundifolia**
Karthäusernelke	**Dianthus carthusianorum**
Natternkopf	**Echium vulgare**
Zypressen-Wolfsmilch	**Euphorbia cyparissias**
Gemeines Sonnenröschen	**Helianthemum nummularium**
Kleines Habichtskraut	**Hieracium pilosella**
Hornklee	**Lotus corniculatus**
Felsennelke	**Petrorhagia saxifraga**
Scharfer Mauerpfeffer	**Sedum acre**
Weißer Mauerpfeffer	**Sedum album**
Feld-Thymian	**Thymus pulegioides**
Sand-Thymian	**Thymus serpyllum**

Geeignete Gräser:

Zittergras	**Briza media**
Dach-Trespe	**Bromus tectorum**
Schaf-Schwingel	**Festuca ovina**
Schillergras	**Koeleria glauca**
Zwiebel-Rispengras	**Poa bulbosa**
Flaches Rispengras	**Poa compressa**

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

[1] ARP-ArchitektenPartnerschaft Stuttgart Gbr (2021): Bebauungsplanentwurf "Zuffenhauser Straße / Solitudeallee", Stand 17.11.2023

[2] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S.2939)

[3] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2021): Kartenviewer, Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50), Online im Internet: http://maps.lgrb-bw.de, Informationsstand 13.02.2021

[4] Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (2021): Kartenviewer, Hydrogeologische Karte 1 : 50.000 (HK50), Online im Internet: http://maps.lgrb-bw.de, Informationsstand 13.02.2021

[5] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Daten- und Kartendienst: Geobasisdaten, Online im Internet: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml, Informationsstand 13.02.2021

[6] Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW (2021): Daten- und Kartendienst: Natur und Landschaft, Wasser, Online im Internet: http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/home/welcome.xhtml, Informationsstand 13.02.2021

[7] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe 2009

[8] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (2016): Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg, Karlsruhe März 2016

[9] Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg LfU (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell), Karlsruhe, Oktober 2005, aktualisiert durch Prof. Dr. C. Küpfer, Stand Mai 2016

[10] MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG (2023): Stadt Korntal-Münchingen, Bebauungsplan "Zuffenhauser Straße /Solitudeallee", Fachbeitrag Schall, Stand Februar 2023

[11] Prof. Schmid, Treiber und Partner (2018): Stadt Korntal-Münchingen, Bebauungsplan "Zuffenhauser Straße /Solitudeallee", Habitatpotentialanalyse und Artenschutzrechtliche Konflikteinschätzung, erstellt 25.10.2018, aktualisiert 18.01.2023

[12] Stadt Korntal-Münchingen (2020): Baulinienplan Bereich Zuffenhauser Straße 1934, Informationsstand Januar 2020

[13] Verband Region Stuttgart (2008): Klimaatlas Region Stuttgart, Geoinformationen Klimatope und Planungshinweise, Online im Internet: https://www.region-stuttgart.org/information-und-download/geoinformationen/, Informationsstand 13.02.2021

[14] Verkehrsplanung Link (2023): Verkehrliche Stellungnahme zum Städtebaulichen Konzept „Zuffenhauser Straße – Solitudeallee“ in Korntal-Münchingen, Stand 08.02.2023