

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

## Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flst. 5944 / 10 Vaihingen (Vai 275)

### Allgemeine Ziele und Zwecke



## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flurstück 5944/10 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 275)

### **Inhaltsübersicht**

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
  - a. Nördlich der Pascalstraße
  - b. Südlich der Pascalstraße
3. Bestehende Bauungs- und Nutzungsstruktur/Eigentumsverhältnisse
4. Planerische Zielsetzungen
  - a. Nördlich der Pascalstraße
  - b. Südlich der Pascalstraße
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz

### **1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der für die damalige IBM-Hauptverwaltung in den Jahren 1969 bis 1972 vom Architekten Egon Eiermann erbaute Campus - bestehend aus den 3 Pavillons sowie einem Kantinengebäude mit Freifläche - steht seit dem Jahr 2000 als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Sachgesamtheit) unter Denkmalschutz. Die Eiermannbauten sind national und international von hoher Bedeutung. Die IBM Gebäudegruppe zählt zu den außergewöhnlich gut überlieferten Werken des Architekten. Als gelungenes „Alterswerk“ besitzt sie einen hohen Stellenwert innerhalb seines Gesamtwerks.

Die ursprüngliche Eigentümerin IBM hat das Grundstück im Jahr 2000 verkauft und im Jahr 2009 infolge einer Standortverlagerung schließlich geräumt. Seither wird der Campus nicht mehr genutzt. Im Jahr 2011 haben die damaligen Eigentümer Insolvenz angemeldet, im März 2013 hat der Insolvenzverwalter Anträge auf baurechtliche Genehmigung für einen Abbruch sämtlicher Gebäude auf dem Eiermann-Campus eingereicht, da die Instandhaltung der Gebäude sehr kostenintensiv ist. Wegen fehlender Unterlagen zur Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Anträge vom Baurechtsamt zurückgewiesen. Mittlerweile hat ein neuer Eigentümer das Gelände erworben.

Aufgrund der herausragenden Denkmaleigenschaft der Gebäude hat die Stadt Stuttgart ein großes Interesse an deren dauerhaftem Bestand.

Um einen Weg aufzeigen zu können, den Erhalt des Eiermann-Campus zu sichern und die damit einhergehenden hohen Kosten für die Instandhaltung der Gebäude durch ergänzende Neubauten auszugleichen, wurde im Sommer 2013 ein Kolloquium unter der Leitung von Herrn Oberbürgermeister Kuhn anberaunt. Im Kolloquium wurde ausgelotet, welche Optionen in planerischer und baulicher Hinsicht bestehen, unter Einbeziehung wirtschaftlicher Gesichtspunkte etc. durch bauliche Ergänzungen den denkmalgeschützten Gebäudebestand auf dem Eiermann-Campus weitestgehend erhalten zu können. Als ein wichtiges Element wurde die Schaffung zusätzli-

cher Baumöglichkeiten auf den Flurstücken 5944/1 und 5944/22 gesehen. Der vorliegende Bebauungsplan soll nördlich der Pascalstraße ein entsprechendes Planungsrecht schaffen.

Nach dem bisherigen Planungsrecht aus dem Jahr 1968 ist die gewünschte zusätzliche Bebauung nicht möglich. Lediglich ca. 10 000 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossfläche sind nach dem geltenden Planungsrecht noch realisierbar.

Um die Ziele der Stadt Stuttgart zu sichern, soll unabhängig von den Planungen des neuen Eigentümers der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Das für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Gesamtkonzept wird im Rahmen der anschließenden politischen Diskussion, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie durch die Bürgerbeteiligung und einen städtebaulichen Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens entwickelt werden. Schwerpunkte sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Planungen entwickelt und der Stadtverwaltung vorgestellt. Diese waren auch Gegenstand gemeinderätlicher Beratungen.

Die Variante 10 stellt eine Weiterentwicklung der Variante 9 dar, die Anlage des Zielbeschlusses (GRDrs 824/2013) war, der am 26. September 2013 durch den Gemeinderat gefasst wurde. In der Vorlage zum nicht beschlossenen und nicht weiterverfolgten Aufstellungsbeschluss (GRDrs 214/2014) wurde deshalb auf die Variante 10 Bezug genommen. Die Variante 10 soll gemäß dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie des städtebaulichen Wettbewerbs in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens weiterentwickelt werden.

Jegliche Planung für eine Neubebauung - ggf. auch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes - soll nur auf Basis des Gesamtkonzepts erfolgen und sich in dieses integrieren. Ein angemessener Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble kann dadurch gesichert werden.

Südlich der Pascalstraße soll das bisherige Planungsrecht (Gemeinbedarfsfläche Dienststelle der Landespolizei) entsprechend den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans aufgehoben werden. Die ehemaligen Planungen der Landespolizei sind überholt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinbedarfsfläche als solche tatsächlich nie genutzt wurde, obsolet. Die Fläche stellt gewissermaßen einen Sonderfall dar.

## **2. Geltendes Recht und andere Planungen**

### **2 a. Nördlich der Pascalstraße**

#### Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich nördlich der Pascalstraße teilweise als gemischte Baufläche Verwaltung, teilweise als Waldfläche dargestellt. Die vorhandene Funkstation (Pascalstraße 92) im östlichen Bereich ist als Anlage für den Funkverkehr, die vorhandene Gasleitung ist als Hauptleitung für Wasser und Gas dargestellt.

Das erforderliche Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird spätestens zum Auslegungsbeschluss eingeleitet.

### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 1968/61 setzt für den Bereich des bestehenden Eiermann-Campus ein eingeschränktes GE-Gebiet fest, in dem nur Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können Anlagen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zugelassen werden. Für die Art der baulichen Nutzung gilt nach der Umstellung im Jahr 1991 die BauNVO 1990. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit der GRZ 0,4 und der GFZ 0,7 sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse  $Z = VI$  festgesetzt. Rund die Hälfte des Geltungsbereichs nördlich der Pascalstraße wurde als maßgebende Grundstücksfläche festgesetzt (ca. 10 ha). Das Maß der baulichen Nutzung wurde bisher nicht vollständig ausgeschöpft, ca. 10 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche wären noch zusätzlich möglich.

Innerhalb der Baufläche wurde eine nie realisierte Versorgungsfläche „Wasserbehälter“ sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der TWS festgesetzt.

Ein Großteil des Geltungsbereichs ist als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Im Bereich der EnBW-Versorgungsanlage ist entlang der Gas-Hauptleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Pascalstraße sowie die östliche Zufahrt des Gebiets, die zwischen den Gebäuden Pascalstraße 88 und 92 verläuft, sind als Verkehrsflächen festgesetzt.

### Denkmalschutz

Der in den Jahren 1969 bis 1972 erbaute Eiermann-Campus (Pavillon 1 bis 3 sowie Kantinegebäude und Freifläche) steht seit dem Jahr 2000 als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Sachgesamtheit) unter Denkmalschutz.

### Waldflächen

Ein Großteil des Bereichs nördlich der Pascalstraße sowie der Bereich zu den angrenzenden Autobahnabschnitten bestehen aus Waldflächen. Die konkrete Abgrenzung zwischen Bauland und Waldgrenze soll im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Die städtebaulichen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) sollen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden. Der Geltungsbereich ist im Sinne dieses Konzepts nicht als Zentrum definiert.

### Vergnügungsstättenkonzeption

Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Nutzungen sowie Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, im gesamten Geltungsbereich nördlich der Pascalstraße ausgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen (Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen Vai 267, GRDRs 130/2013) wurde am 23. April 2013 gefasst.

#### Strukturplan

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde ein Struktur- und Rahmenplan in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der Strukturplan Vaihingen wurde im November 2013 vorgestellt. Der Bereich des Eiermann-Campus wird im Strukturplan als potenzieller Wissenschafts- und Innovationscampus mit räumlichem Entwicklungspotenzial dargestellt.

#### Lärmaktionsplan

Die EU-Umgebungslärmrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Dies sind Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafen- und Industrieanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4 000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012, der Lärmaktionsplan wird derzeit überprüft.

#### Luftreinhalte-/Aktionsplan

Der Luftreinhalte-/Aktionsplan, der dafür sorgen soll, dass die Luftqualität in Stuttgart besser wird, ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten und wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalte-/Aktionsplan enthält ein Paket von 36 Einzelmaßnahmen, z. B. das Lkw-Durchfahrtsverbot, die Einführung der Umweltzone und die Plakettenpflicht für Kfz verbunden mit Fahrverboten für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß, geringere Geschwindigkeiten auf verschiedenen Hauptstraßen, Ausbau des Stadtbahnnetzes, Parkraummanagement, Förderung Radverkehr und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

#### Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich nördlich der Pascalstraße befindet sich im Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A.

Der Bereich nördlich der Pascalstraße befindet sich innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

#### SIM Verfahren

Eine entsprechende Grundvereinbarung soll mit dem Eigentümer nach dem Aufstellungsbeschluss abgeschlossen werden. Regelungsinhalte sind u. a.: Kostenübernahme für Planungs- und Verfahrenskosten, für erforderliche Gutachten (siehe oben), für das Bürgerbeteiligungsverfahren, Verpflichtung zur Denkmalsanierung und zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Form eines Kooperativen

Gutachterverfahrens. Je nach künftiger Nutzung gibt es eine Verpflichtung zum geförderten Wohnungsbau.

#### Umliegende Autobahnen/Kreisstraßen

Hochbauten jeder Art müssen nach dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einen Mindestabstand von 40 m zu den Bundesautobahnen A 8 und A 831 bzw. nach dem Straßengesetz (StrG) einen Abstand von 15 m zu Kreisstraßen (Pascalstraße) außerhalb von Ortsdurchfahrten einhalten.

### **2 b. Südlich der Pascalstraße**

#### Flächennutzungsplan/Landschaftsschutz

Der Bereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt und ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Glemswald. Entlang des Hutteneichenwegs ist eine Hauptleitung Gas und Wasser dargestellt.

#### Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1968/61 setzt für den Bereich südlich der Pascalstraße auf einer Fläche von ca. 6 ha eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Dienststelle der Landespolizei“ fest mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,7 und einer Höchstgrenze für die Zahl der Vollgeschosse von VI. Die Fläche östlich davon ist als Fläche für die Forstwirtschaft sowie als Verkehrsfläche ausgewiesen.

#### Denkmalschutz

Südlich der Pascalstraße ist auf dem Flurstück 5944/9 (gegenüber Gebäude Nr. 99) ein denkmalgeschützter Gedenkstein vorhanden.

### **3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur/Eigentumsverhältnisse**

#### Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Bereich nördlich der Pascalstraße besteht ca. zur Hälfte aus Wald. Der Bereich außerhalb der Waldflächen ist größtenteils versiegelt. Neben den 3 denkmalgeschützten Pavillons und dem Kantinegebäude aus den Jahren 1969 bis 1972 gibt es noch einen weiteren, nachträglich im Jahr 1984 von den Architekten Kammerer und Belz erstellten - nicht denkmalgeschützten - vierten Pavillon. Neben den Außenanlagen, die die erwähnten Gebäude umgeben, sind südlich und östlich der Gebäude umfangreiche oberirdische Parkieranlagen vorhanden.

Im Nordosten des Geltungsbereichs befinden sich außerdem das Versorgungsgebäude der EnBW mit einer Gasdruckregelstation (Pascalstraße 88) und Funkanlagen (Pascalstraße 92 mit knapp 85 m Höhe und Pascalstraße 100/9 mit ca. 49 m Höhe).

In Nord-Süd-Richtung verläuft eine Erdgashochdruckleitung. Außerdem gibt es im Plangebiet bestehende Telekommunikationslinien sowie Gas-, Wasser- und Stromleitungen.

Südlich der Pascalstraße ist der Geltungsbereich durch Wald geprägt. Gebäude sind hier nicht vorhanden.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen vier Pavillons, die bisher als Bürogebäude benutzt wurden, sind vier- bzw. fünfgeschossig, das Kantinengebäude ist dreigeschossig. Die bisher realisierte Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei ca. 0,2, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,6. Die bisher realisierte Geschossfläche beträgt ca. 63 000 m<sup>2</sup>. Die vorhandenen Parkieranlagen haben eine Grundfläche von ca. 18 400 m<sup>2</sup>.

### Eigentumsverhältnisse

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich größtenteils in Privateigentum, Teile der angrenzenden Verkehrsflächen werden entsprechend der bisherigen Bebauungsplanabgrenzung mit in den Bebauungsplan einbezogen. Sie befinden sich in städtischem Eigentum bzw. im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Der bewaldete Bereich südlich der Pascalstraße befindet sich in städtischem Eigentum.

### Gelände/Höhe

Im Norden des Geltungsbereichs ist ein Höhenunterschied mit ca. 13 m zur A 831 vorhanden, das Gelände weist ein Gefälle von bis zu 15 % auf. Die Pascalstraße liegt in einem Geländeeinschnitt und die bestehenden Böschungen sind ca. 3 bis 8 m hoch.

## **4. Planerische Zielsetzungen**

Um nördlich der Pascalstraße eine zusätzliche Bebauung auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts zu ermöglichen und damit einen angemessenen Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble zu sichern, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies mit den weiteren Zielen, die Waldflächen zu erhalten, die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu beachten, eine zusätzliche Bebauung in angemessenem Abstand zum Bestand sowie eine Kubatur und ein Nutzungsspektrum zu ermöglichen, die mit der städtebaulichen Insellage des zu überplanenden Bereichs harmonieren. Das bisherige rechtsverbindliche Planungsrecht aus dem Jahr 1968 kann diese Ziele nicht gewährleisten und muss deshalb überplant werden. Um mögliche unerwünschte bauliche Entwicklungen auf Grundlage des geltenden Planungsrechts zu verhindern, die dem noch zu erarbeitenden städtebaulichen Gesamtkonzept zuwider laufen könnten, insbesondere bezüglich überbaubarer Grundstücksfläche bzw. Lage und Größe der Baufenster sowie Höhenentwicklung der Gebäude und Art der baulichen Nutzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll der Bebauungsplan bereits zum jetzigen Zeitpunkt und bereits vor der abschließenden Erstellung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts aufgestellt werden.

Um diese Ziele zu sichern, soll unabhängig von den Planungen des Eigentümers der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Das für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Gesamtkonzept sowie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Sicherung und Aufwertung der Grünbereiche sollen aus der anschließenden politischen Diskussion, der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie durch die Bürgerbeteiligung und einen städtebaulichen Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens entwickelt werden.

Jegliche Planung für eine Neubebauung- ggf. auch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes - soll nur auf Basis des Gesamtkonzepts erfolgen und sich in dieses integrieren.

Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Geltungsbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1968/61. Darüber hinaus wird nördlich der Pascalstraße der Bereich bis zur A 8 und damit die kompletten Flurstücke 5944/1 und 5944/22 mit einbezogen. Der Verlauf der Gemeinde- und Kreisgrenze Stuttgart/Sindelfingen, der im Jahr 1970 in diesem Bereich geändert wurde, soll entsprechend berücksichtigt werden.

#### **4 a. Nördlich der Pascalstraße**

##### Denkmalschutz

Ziel der Planung ist der Erhalt der denkmalgeschützten Eiermann-Bauten mit den umgebenden Freiflächen. Durch entsprechende Festsetzungen soll dieses Ziel erreicht werden. Der nachträglich erstellte 4. Pavillon, der nicht denkmalgeschützt ist, kann ggf. abgebrochen und entsprechend ersetzt werden. Die geplante ergänzende Neubebauung soll auf Grundlage eines noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts erfolgen und damit ein angemessener Umgang mit dem denkmalgeschützten Ensemble gesichert werden.

##### Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des denkmalgeschützten Ensembles soll gemäß dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht voraussichtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet (evtl. auch als Sondergebiet) mit den Nutzungen Büro- und Verwaltungsgebäude festgesetzt werden. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen.

In einem angemessenen Abstand dazu soll außerhalb der Waldflächen eine zusätzliche bauliche Entwicklung durch Einrichtungen für Forschung, Entwicklung und Hochtechnologie, Büro- und Verwaltungsgebäude und wissenschaftsnahes Gewerbe sowie Wohnnutzung in einer gemischten Nutzung samt dazu erforderlicher Infrastruktur ermöglicht werden (siehe Flächenkonzept).

Ausgeschlossen werden sollen die Nutzungen Einzelhandel (mit Ausnahme der Gebietsversorgung), Vergnügungsstätten, Wettbüros. Die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts können mit der geplanten Zulässigkeit von Einzelhandel zur Gebietsversorgung dennoch umgesetzt werden.

Im Bereich des bestehenden Versorgungsgebäudes der EnBW mit einer Gasdruckregelstation (Pascalstraße 88) und der Funkanlagen (Pascalstraße 92) werden Versorgungsflächen festgesetzt.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles soll das Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem Bestand festgesetzt werden.

Eine städtebaulich angemessene Nachverdichtung mit einer Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung soll zusätzlich dazu, in einem angemessenen Abstand zum denkmalgeschützten Ensemble, ermöglicht werden. Dies soll auch den kostenaufwendigen Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude ermöglichen. Das Maß der bauli-

chen Nutzung ist abhängig von der gewählten Art der baulichen Nutzung und orientiert sich an den Obergrenzen gemäß der BauNVO.

Da ein Eingriff in die Waldflächen dabei vermieden werden soll, beschränkt sich die maßgebende Grundstücksfläche auf insgesamt knapp 11 ha im Bereich nördlich der Pascalstraße.

#### Grün- und Freiraumgestaltung

Die Freiflächen im direkten Umfeld der Eiermanngebäude, die im Zusammenhang mit dem Bau des Eiermann-Campus nach der Rossow-Planung hergestellt wurden, sollen erhalten werden.

#### Waldflächen

Die bestehenden Waldflächen, und damit auch die kleine Waldfläche östlich der ehemaligen IBM-Gebäude, sollen erhalten bleiben. Ob ein Eingriff in den Wald in geringem Umfang möglich ist und welche Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungsflächen) dafür verwendet werden können, muss im weiteren Verfahren geklärt werden. Bei Eingriffen in die Waldflächen ist ggf. gesondert zum Bebauungsplanverfahren ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen.

#### Weiteres Vorgehen

- **Gesamtkonzept/Bürgerbeteiligung**

Die künftige zusätzliche Bebauung soll auf Basis eines Gesamtkonzepts erfolgen. Die städtebaulichen Vorgaben sollen u. a. über eine Bürgerbeteiligung mit neutraler Moderation erarbeitet und dann in einem städtebaulichen Wettbewerb in Form eines Kooperativen Gutachterverfahrens ausformuliert werden.

Jegliche Planung für eine Neubebauung - ggf. auch auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes - soll nur auf Basis des noch zu erarbeitenden Gesamtkonzepts erfolgen und sich in dieses integrieren.

- **Variante 10**

Die Variante 10 stellt eine Weiterentwicklung der Variante 9 dar, die Anlage des Zielbeschlusses (GRDRs 824/2013) war, der am 26. September 2013 durch den Gemeinderat gefasst wurde. In der nicht beschlossenen und nicht weiterverfolgten Vorlage zum Aufstellungsbeschluss (GRDRs 214/2014) wurde auf die Variante 10 Bezug genommen wird. Diese Planung stellt eine maximale Variante zur Entwicklung des Gebiets dar. Die Variante 10 soll gemäß der genannten Zielsetzung und dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie des städtebaulichen Wettbewerbs weiterentwickelt werden.

#### **4 b. Südlich der Pascalstraße**

Südlich der Pascalstraße soll das bisherige Planungsrecht entsprechend den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans aufgehoben werden. Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Gemeinbedarfsfläche „Dienststelle der Landespolizei“ wurde nie realisiert und wird nicht mehr benötigt. Eine Entbehrlichkeitsprüfung ist aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinbedarfsfläche als solche tatsächlich nie genutzt wurde obsolet. Die Fläche stellt gewissermaßen einen Sonderfall dar. Nach Aufhebung des Planungsrechts wird dieser Bereich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt. Mit diesem Steuerungsinstrument kann der Umsetzung der städtebaulichen Zielvorgaben entsprochen werden.

## **5. Erschließung**

Die Erschließungssituation ist für die geplante Nutzung nicht ausreichend. Zukunftsfähige und nachhaltige Verkehrs- und Mobilitätskonzepte sollen sowohl im Beteiligungsverfahren als auch im Bebauungsplanverfahren erarbeitet werden.

### ÖPNV

Die bisherige ÖPNV-Verbindung durch die Buslinien 84 (Vaihingen ZOB über Sindelfingen zur Vaihinger Universität) und 751 (Vaihingen ZOB nach Böblingen ZOB) ist für die geplante Nutzung nicht ausreichend. Eine Verbesserung des ÖPNV-Anschlusses ist erforderlich, die Möglichkeiten dazu sollen im Bebauungsplanverfahren erörtert werden.

### Geh- und Radwegeverbindung

Eine Gehwegeverbindung zum Vaihinger Ortskern besteht über die Gründgensstraße und Stoßäckerstraße. Eine Radwegeverbindung zum Vaihinger Ortskern besteht über die Hauptroute Gründgensstraße, Rosentalstraße und Vollmoellerstraße.

### Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Pascalstraße erschlossen. Eine Erschließung im östlichen Teil im Bereich der bestehenden Zufahrt ist ebenso möglich wie über die bestehende Zubringerschleife über die Pascalstraße. Eine weitere Zufahrt ist im westlichen Bereich möglich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die bestehende flächenintensive Zubringerschleife weiterhin erforderlich sein wird. Ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept sollen in Auftrag gegeben werden. Zudem ist die Erarbeitung eines schlüssigen Erschließungskonzepts erforderlich. Eine Fahrbeziehung über die Gründgensstraße soll unterbunden werden, der Geltungsbereich soll wie bisher über die Pascalstraße und das Gewerbegebiet Waldplätze angeschlossen werden.

### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll in den Gebäuden bzw. in Tiefgaragen untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze sollen weitestgehend reduziert werden.

## **6. Umweltbelange**

### Geschützte Arten

Eine Untersuchung zu Vorkommen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegt zwischenzeitlich vor. Das Gutachten vom November 2015 hat ergeben, dass folgende streng bzw. besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten im Planbereich vorkommen:

- 36 nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Vogelarten (darunter 33 Brutvogelarten und 3 Durchzügler)
- 4 streng geschützte Vogelarten (Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke und Wanderfalke). Der Wanderfalke ist darüber hinaus nach der Vogelschutzrichtlinie europarechtlich geschützt
- 5 Vogelarten sind auf der Roten Liste Baden-Württemberg verzeichnet
- 3 streng geschützte Fledermausarten (Zwerg-, Rauhaut- und Wasserfledermaus)

- 2 besonders geschützte Amphibienarten Erdkröte und Springfrosch (der Springfrosch ist zudem streng geschützt und in der FFH-Richtlinie verzeichnet)
- 53 Wildbienenarten, darunter auch 3 wertgebende Arten, die auf der Vorwarnliste aufgeführt sind.
- Eine besonders geschützte Orchideenart (Vogelnestwurz)
- Der besonders geschützte Körnchen-Steinbrech sowie das Kleine Wintergrün

### Waldgrenze

Die konkrete Abgrenzung des Waldes wird noch durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt erfolgen. Inwieweit der nach der Landesbauordnung (LBO) erforderliche Waldabstand von 30 m bei Beachtung kompensatorischer Maßnahmen wie z. B. durch erhöhte statische bauliche Anforderungen oder eine Beschränkung der Baumhöhen unterschritten werden kann, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren noch geklärt.

### Baumbestand

Ob darüber hinaus vorhandene Bäume im Geltungsbereich als erhaltenswert festgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geprüft. Teilweise sind Bäume im Bereich der Freiflächen des Eiermann-Campus Teil der Sachgesamtheit.

### Lärm

Durch die umliegenden Autobahnen A 831 und A 8 sowie die Pascalstraße ist der Geltungsbereich stark von Verkehrslärm belastet. Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung) können für den Geltungsbereich Werte am Straßenrand von tags zwischen 65 und 85 dB(A) abgeleitet werden. Große Probleme gibt es im Bereich der A 8 und des Autobahnkreuzes. Dort sind tags und nachts Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich zu erwarten. Ein Schallschutzgutachten ist erforderlich, entsprechende Schutzmaßnahmen müssen festgesetzt werden. Wohnbebauung im Rahmen einer gemischten Nutzung kann aller Voraussicht nach mit entsprechenden Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm realisiert werden. Je nach tatsächlicher Bauungs- und Nutzungsstruktur müssen zusätzlich zu passiven auch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) durchgeführt werden.

### Luftschadstoffe

Klimatische Belange stehen einer Nachverdichtung nicht entgegen, sofern kein Eingriff in den Wald erfolgt.

Die hohe Luftschadstoffbelastung ist dem hohen Verkehrsaufkommen der umliegenden Verkehrswege geschuldet. Teilweise werden die Grenzwerte überschritten, entsprechende Schutzmaßnahmen und Gutachten sind erforderlich. Für die Komponenten PM 10 und NO<sub>2</sub> werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren geprüft.

### Altlasten

Der Bereich nördlich der Pascalstraße ist nahezu vollständig als altlastenverdächtige Fläche dargestellt. Im ehemaligen IBM-Gelände waren Hebebühnen, ein Reservetank und eine Tankstelle vorhanden. Diese Flächen sind mit Handlungsbedarf B (= belassen) eingestuft.

Im Bereich südlich der Pascalstraße befinden sich entsorgungsrelevante Flächen, bei denen keine Gefährdung mehr besteht und deren Bodenmaterial nur als entsorgungsrelevant eingestuft ist.

### Wasser-/Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich nördlich der Pascalstraße befindet sich innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad-Cannstatt und -Berg sowie innerhalb der abgegrenzten Wasserschutzgebiete der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbachsee und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart.

Der Bereich südlich der Pascalstraße befindet sich außerhalb des abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart Bad-Cannstatt und -Berg und außerhalb der abgegrenzten Wasserschutzgebiete der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbachsee und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart.

### Funkanlagen

Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene Funkanlagen.

- Im Bereich des Gebäudes Pascalstraße 92 mit einer Höhe von knapp 85 m. Es ist ein Sicherheitsabstand von knapp 19 m einzuhalten.
- Im Bereich des Gebäudes Pascalstraße 100/9 mit einer Höhe von ca. 49 m. Ein Sicherheitsabstand von knapp 14 m ist einzuhalten.

## **7. Flächenbilanz**

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 31 ha.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Eiermann-Campus/Pascalstraße und Aufhebung Planungsrecht Flst. 5944/10 im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 275)**

- Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:**  
1968/61
- Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 34 BauGB**
- Das Plangebiet ist zum Teil zu beurteilen nach § 35 BauGB**

**Ermittlung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB**

**„Checkliste“**

**- Vorläufige und überschlägige Einschätzung der mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltwirkungen und vorläufige Einschätzung des erforderlichen Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung -**

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB:

Hinweise:

Der Bewertungsaspekt Erholung in der freien Landschaft wird unter dem Bewertungsaspekt Landschaft abgehandelt.

Der Bewertungsaspekt Belastung mit Luftschadstoffen sowie bioklimatische Belastungen (Hitzestress, Schwüle) wird unter dem Bewertungsaspekt Klima und Luft abgehandelt.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Mensch	Erläuterung	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche - gestalterische Aspekte)	Das Plangebiet ist durch den bestehenden Eiermann-Campus charakterisiert. In welchem Umfang eine Wohnnutzung in ermöglicht werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.			x		
Wohnumfeld - Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Im Bereich des Eiermann-Campus sind erholungsrelevante Grünanlagen vorhanden. Diese sollen gesichert werden. Je nachdem, welche Arten der baulichen Nutzung festgesetzt werden, ist dazu erforderliche Infrastruktur notwendig.		x			
Lärm - Verkehr	Die A 831, die A 8 und die Pascalstraße sind stark vom Lärm belastet. Große Probleme gibt es im Bereich der A 8 und des Autobahnkreuzes. Dort sind tags und nachts Pegel im gesundheitsgefährdenden Bereich zu erwarten. Ein Lärmgutachten bzw. eine Lärmuntersuchung sind erforderlich. Ein Verkehrsgutachten, ein Mobilitäts- und ein Erschließungskonzept sind erforderlich.				x	x
Lärm - Gewerbe / Industrie	Im Geltungsbereich sollen Nutzungen wie Einrichtungen für Forschung, Entwicklung sowie Hochtechnologie, Büro- und Verwaltungsgebäude und wissenschaftsnahes Gewerbe sowie Wohnnutzung in einer gemischten Nutzung ermöglicht werden.			x		x
Lärm - Sport	-					
Lärm - Freizeit	-					
Erschütterungen	-					

Luft – Luftschadstoffe	Vgl. SG Klima und Luft						
Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung / Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten	Eine Veränderung von Wegebeziehungen ist nicht vorgesehen	x					
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein							
Lärmaktionsplan	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebiets des Lärmaktionsplans. Dieser enthält keine konkreten Maßnahmen für das Plangebiet.						-
Luftreinhalteplan	Vgl. SG Klima und Luft						-
Sonstiges / Anmerkungen:	<p>Im Geltungsbereich befinden sich verschiedene Funkanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Bereich des Gebäudes Pascalstraße 92 mit einer Höhe von knapp 85 m. Ein Sicherheitsabstand von knapp 19 m ist einzuhalten.</li> <li>• Im Bereich des Gebäudes Pascalstraße 100/9 mit einer Höhe von ca. 49 m. Ein Sicherheitsabstand von knapp 14 m ist einzuhalten.</li> <li>• diverse Funkanlagen (für Mobil- und Richtfunk)</li> </ul>						
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:	<p>Lärmgutachten sind erforderlich. Eine Untersuchung zum Gewerbelärm kann erst erfolgen, wenn die konkrete Nutzung und deren Lage bekannt sind.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten und ein Erschließungskonzept sind ebenfalls erforderlich.</p>						

## **Verkehrslärm**

Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung 2012) können folgende Werte am Straßenrand abgeleitet werden

### Straßenverkehr

	nachts dB(A)	tags dB(A) + 10dB(A)
A 831/A8	65 bis 75	75 bis 85
Pascalstraße	55 bis 65	65 bis 75

Die folgenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 werden damit überschritten

- für Gewerbegebiete 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags sowie
- für sonstige Sondergebiete je nach Nutzungsart 35 bis 65 dB(A) nachts und 45 bis 65 dB(A) tags sowie
- Mischgebiete 50 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags

Ein Schallschutzgutachten ist erforderlich, entsprechende Schutzmaßnahmen müssen festgesetzt werden. Je nach tatsächlicher Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden zusätzlich zu passiven auch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) entlang der Straßen notwendig.

## Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB:

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung  
 2 = Planung hat positive Wirkung  
 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen  
 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen  
 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterung	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Das Plangebiet besteht aus Waldflächen und parkähnlichen Strukturen im Bereich des Eiermann-Campus sowie großen Parkierungsanlagen. Im Rahmen des zwischenzeitlich vorliegenden Gutachtens wurden eine Reihe besonders und streng geschützter Arten festgestellt.				x	
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	s. o.				x	
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Zusammenhängende Waldfläche			x		
Biodiversität / Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Zusammenhängende Waldfläche				x	
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		1	2	3		
Sicherung und Entwicklung von Natura 2000 - Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Kein FFH-Gebiet					-
Naturschutzgebiete	Kein Naturschutzgebiet					-
Landschaftsschutzgebiete	LSG Nr. 1 Glemswald (südlich der Pascalstraße)		x			
Naturdenkmale	Kein Naturdenkmal vorhanden					-
Nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope	Nach derzeitigem Stand sind keine geschützten Biotope vorhanden					-
Geschützte Grünbestände / Bäume nach Baumschutzsatzung	denkmalgeschützte Freiflächen (Sachgesamtheit) werden entsprechend festgesetzt.	x				
Besonders geschützte	Die artenschutzrechtliche Prüfung hat er-			x		

Tier- und Pflanzenarten	geben, dass zahlreiche besonders geschützte Arten vorkommen.				
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab das Vorkommen einer Reihe streng geschützter, seltener und gefährdeter Vogel-, Fledermaus-, Amphibien-, Insekten – und Pflanzenarten.			x	
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein					
Zielsetzung Landschaftsplan	Wander- und Radweg entlang der Pascalstraße Heilquellenschutzgebiet Wasserschutzgebiet	1 x	2	-	
Zielsetzung Biotopverbundplanung	-	1	2	-	
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine				
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine				
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG liegt zwischenzeitlich vor.				

**Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

<b>Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Filter und Puffer für Schadstoffe / Schutz des Grundwassers	Außerhalb der Waldflächen ist der Geltungsbereich größtenteils durch Gebäude, Parkdecks und Verkehrsflächen versiegelt. Die Versiegelung wird sich durch die Neubebauung und Tiefgaragen noch erhöhen.				x	
Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit	Die Bodenqualität ist mit sehr gering bis hoch bewertet.			x		
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser	Versiegelung nördlich der Pascalstraße: 31- 50% Versiegelung südlich der Pascalstraße 0 - 30%	x				
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	s. o.				-	
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotop-typen	Nicht vorhanden				-	
<b>Bodenqualitätsstufen im Plangebiet nach BOKS:</b> durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung ist die Bodenqualität nördlich der Pascalstraße mit Qualitätsstufe 1 (sehr gering) zu bewerten. In den bewaldeten Gebieten ist die Bodenqualität bis zu Qualitätsstufe 4 (hoch) zu bewerten.						
<b>Vorläufige überschlägige Bilanzierung gemäß BOKS:</b>	Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich durch eine zusätzliche Versiegelung im bebauten Bereich zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderung in der Bilanz.					

Altlasten	<p>Es liegen folgende Altlastenflächen bzw. Verdachtsflächen im Plangebiet:</p> <p>ISAS Nr. 4649: Geltungsbereich nördlich der Pascalstraße (Hebebühnen, ehemaliger Reservetank, ehemalige Tankstelle). Diese Flächen sind mit Handlungsbedarf B=belassen eingestuft.</p> <p>Im ISAS Nr. 4397: auf Flst. 5944/2 Entsorgungsrelevante Flächen</p> <p>ISAS Nr. 3287 südlich der Pascalstraße</p>
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	<p>Die bestehenden Waldflächen sollen erhalten bleiben. Geringfügige Eingriffe sind aus Sicht des Bodenschutzes möglich und haben voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p>
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	Keine
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:</b>	Wird noch geprüft

**Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

<b>Bewertungsaspekte - Schutzgut Wasser</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Grundwasser - Veränderung von Grundwasserströmen	Nach der hydrogeologischen Bau- grundkarte von Stuttgart M 1:10 000 kann für den Geltungsbe- reich kein Grundwasserstand ge- nannt werden. Im Umfeld des Gel- tungsbereichs sind keine Grundwas- sersaufschlüsse bekannt, aus denen Daten hinsichtlich des Grundwasser- standes abgeleitet werden könnten.					
Grundwasser - Verschmut- zung durch Schadstoffeinträge	s. o.					
Grundwasser - Veränderung von Grundwasserneubildungs- raten	s. o.					
Oberflächengewässer - Ge- wässerstruktur	Künstlich hergestellte Wasserfläche im Bereich des Eiermann-Ensembles. Der Sindelbach entspringt östlich des Geltungsbereichs.	x				
Oberflächengewässer - Ge- wässergüte	Nicht vorhanden	x				
Oberflächengewässer - Über- schwemmungsgebiete, Reten- tion oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Keine	x				
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	
Wasserschutzgebiete	Der Bereich nördlich der Pascal- straße befindet sich im Wasser- schutzgebiet der Trinkwassergewin- nungsanlage „Parkseen, Steinbach und Katzenbachsee“ der Stadt Stutt- gart Zone III A.			x	-	
Heilquellenschutzgebiete	Der Bereich nördlich der Pascalstra- ße befindet sich innerhalb der Au- Benzzone des Heilquellenschutzge-			x	-	

	biets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).				
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.	x			-
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine				
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine				
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:	Keine				

**Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a sowie g und h BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

<b>Bewertungsaspekte - Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Thermische Belastung - Verringerung / Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Nördlich der Pascalstraße: Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion. Keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Südlich der Pascalstraße: Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität, klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum, hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen			x		
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Die Neubebauung soll in einem angemessenen Abstand zum denkmalgeschützten Eiermann-Campus erfolgen. Auswirkungen auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse sind deshalb nicht zu erwarten.	x				
Kaltluftentstehung - Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	Das Autobahnkreuz und Teile der Pascalstraße sind im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdete Gebiete dargestellt.			x		
Durchlüftung und Kaltluftströmungen - Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	Das Gebiet ist umgeben von Waldflächen, die als nächtliche Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete fungieren.			x		
Luftschadstoffe - Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Aufgrund der nahegelegenen Autobahnen unterliegt das Plangebiet verkehrsbedingten Immissionsbelastungen, die in Teilbereichen eine Überschreitung der Grenzwerte der BImSchV erwarten lassen. Vor allem im westlichen und südwestlichen Bereich nördlich der Pascalstraße sind				x	x

	derzeit NO <sub>2</sub> -Immissionen über 50 µg/m <sup>3</sup> und für das Jahr 2015 noch über 40 µg/m <sup>3</sup> im Jahresmittel zu erwarten. Der seit 2010 gültige Jahresmittelwert für NO <sub>2</sub> wird nur teilweise eingehalten. Für PM10 ist eine Einhaltung der seit 2005 gültigen Grenzwerte der 39. BimSchV zu erwarten.						
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Die A 8 und die A 831 sind als Straßen mit extremer Verkehrsbelastung und extremer Luft-/Lärmbelastung dargestellt.					x	x
<p><b>Darstellungen Klimaatlas:</b> Der Geltungsbereich ist nördlich der Pascalstraße teilweise als Gewerbeklimatop dargestellt, starke Veränderung aller Klimatelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoffbelastung. Südlich der Pascalstraße: Freiflächen mit bedeutender Klimaaktivität, klimaaktive Freiflächen in direktem Bezug zum Siedlungsraum, hohe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen.</p>							
<p>Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:  1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen  2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen  3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen</p>							
-Luftreinhalteplan	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes	1 x	2	3			-
Sonstige klimabedeutende Grundlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)	Keine	1	2	3			-
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine						
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:	Schadstoffgutachten ist erforderlich						

**Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

<b>Bewertungsaspekte - Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Gebäude werden künftig durch die Nähe zur Pascalstraße mehr in Erscheinung treten als das heutige Ensemble.				x	
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	s. o.				x	
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	s. o.				x	
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Eventuelle Hochpunkte können als Landmarke in Erscheinung treten.				x	
Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft	Planungsgebiet liegt außerhalb des Ortsrands Vaihingen, Insellage					
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Nicht vorhanden ( früheres Betriebsgelände) Je nach künftig zulässiger Nutzung ist eine entsprechende Infrastruktur erforderlich.	x	x			
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:	Keine					

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen / keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen / nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen / erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

<b>Bewertungsaspekte - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Der in den Jahren 1969 bis 1972 erbaute sogenannte Eiermann-Campus (Pavillon 1 bis 3 sowie Kantinegebäude und Freifläche) nördlich der Pascalstraße steht seit 2000 als Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz (Sachgesamtheit) aus künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen unter Denkmalschutz. Die Eiermannbauten besitzen national und international hohe Bedeutung. Die IBM-Gebäudegruppe zählt zu den außergewöhnlich gut überlieferten Werken Egon Eiermanns. Als gelungenes „Alterswerk“ besitzt sie einen hohen Stellenwert innerhalb seines Gesamtwerks. Südlich der Pascalstraße ist ein denkmalgeschützter Gedenkstein auf Flst. 5944/9 vorhanden.				x	x
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	s. o.					
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Die Freiflächen (Rossow-Planung) sind ebenfalls Bestandteil der Sachgesamtheit Untersuchung Büro Luz vorhanden				x	x
Archäologische Funde	Nicht bekannt					
Sonstige Sachgüter	Nicht bekannt					

Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	Verträglichkeit der Neubebauung mit den denkmalgeschützten Gebäuden und Freiflächen (Respektsabstand)

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f, g und h BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

<b>Sonstige Bewertungsaspekte</b>	<b><i>geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung</i></b>
Vermeidung von Emissionen	Wird geprüft
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Wird geprüft
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Wird geprüft
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Nicht bekannt
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:	Keine

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 15. Januar 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor