

Stuttgart, 26.09.2014

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Killesberg/Maybachstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 283)  
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	nicht öffentlich	14.10.2014
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	20.10.2014
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	21.10.2014

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Killesberg/Maybachstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord (Stgt 283) ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB aufzustellen.

Der künftige Geltungsbereich ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung auf dem Titelblatt der Anlage „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung“ (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 21. März 2014.

**Begründung**

Derzeit gelten für das Plangebiet die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Killesberg-Stuttgart 849, Feuerbach 110.3“ aus dem Jahr 1985 (1985/5). Danach ist das Plangebiet als öffentliche Grünanlage mit einzelnen Baufenstern für der Nutzung des Höhenparks dienende Betriebs- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Gaststätte und Theater festgesetzt.

Über die geplanten städtebaulichen Veränderungen im Bereich der Maybachstraße und deren Auswirkungen auf den Betriebs- und Verwaltungsstandort berichtete das Garten-, Friedhofs- und Forstamt erstmals in der Mitteilungsvorlage GRDrs. 39/2012 am 6. November 2012.

Die geplanten Veränderungen, ausgelöst durch einen Immissionskonflikt zur geplanten Wohnbebauung auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Messeparkplatz P 3 (siehe GRDRs. 501/2013) sowie die langfristige Entwicklung und Modernisierung des Standortes für den Verwaltungs- und Betriebsbedarf, erfordern ein neues Planrecht sowie finanzielle Mittel zur Umsetzung. Bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Wohnbebauung Maybachstraße/Rolandstraße Feuerbach (Feu 250) wird darauf hingewiesen, dass der bestehende Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts der Landeshauptstadt Stuttgart eine Lärmquelle für das geplante Wohngebiet darstellt. Die Öffnungszeiten beschränken sich jedoch tagsüber auf die üblichen Arbeitszeiten. Ein Schallgutachten hat ergeben, dass die Immissionswerte an einzelnen Gebäuden tags um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) sind aufgrund der Grundrissanordnung nicht zielführend und bei Gewerbelärm im Gegensatz zu Verkehrslärm rechtlich als Maßnahme für die Einhaltung der Lärmwerte nicht heranziehbar. Durch bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände, wie Abschirmung durch zusätzliche Betriebsgebäude, Einhausungen und Überdachungen sowie Lärmschutzwände muss sichergestellt werden, dass die Immissionswerte nach der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Weitere Maßnahmen, wie betriebliche Optimierung zur Reduzierung des Fahrverkehrs im Betriebshof und Anschaffung lärmreduzierter Maschinen und Fahrzeuge können zur Einhaltung der Richtwerte beitragen. Außerdem soll durch bauliche Vorkehrungen an der Vogelvoliere sichergestellt werden, dass die Spitzenpegel-Werte in der Nacht eingehalten werden. Anstatt der Umsetzung baulicher Vorkehrungen an der Vogelvoliere ist mittlerweile deren Verlagerung an einen anderen Standort geplant.

Die geplanten baulichen Anlagen zur Umstrukturierung des Betriebsstandortes (siehe GRDRs. 866/2013 - Standortkonzeption des Büros Obermeyer Stuttgart, Anhang 3+4) befinden sich nach derzeitigem Planungsstand zwar innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, in der für die Nutzung des Höhenparks dienende Betriebs-, Verwaltungs- und Wohngebäude zulässig sind. Sie befinden sich jedoch teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Konzeption sieht vor, den Gebäudebestand im Bereich der bestehenden Gebäude Maybachstraße Nr. 3, 3a, 3b, 3/1 und 3/2 zu einem hofähnlichen Ensemble für Verwaltung und Betrieb weiter zu verdichten sowie durch weitere Umstrukturierungen Einrichtungen für die Wintertierhaltung teilweise auszulagern und andere für Lagerhaltung neu zu schaffen. Die Realisierung soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Detailliertere Planungen müssten zu gegebener Zeit beauftragt werden.

Mit der Mitteilungsvorlage GRDRs. 866/2013, die am 19. November 2013 beraten wurde, waren Planungsmittel in Höhe von 250.000 Euro zur Konkretisierung künftiger Nutzungen zum Haushalt 2014/15 beantragt. Bei den Beratungen wurde zwar das Planungserfordernis anerkannt, eine Bewilligung der Mittel fand aber zu diesem Zeitpunkt nicht statt. Planungsmittel müssten daher erneut beantragt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist unabhängig von der Bereitstellung der beantragten Mittel bereits zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich, um die fristgerechte Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen (u.a. Lärmschutzwand) bis zum geplanten Fertigstellungszeitraum des 1. Bauabschnitts Maybach-/Rolandstraße **rechtlich** zu gewährleisten. Finanzierungsmittel zur Umsetzung dieser ersten Maßnahmen sind auch vorhanden (siehe GRDRs. 501/2013). Sollte die Lärmsituation trotz der mit dem Investor und dem Lärmgutachter abgestimmten organisatorischen Maßnahmen auf dem Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes mit einer angestrebten max. 2 m hohen Lärmschutzwand wider Erwarten nicht zu lösen sein, wäre die Erstellung einer 5,5 m - 7,5 m

hohen Lärmschutzwand, aufgrund ihrer dann baurechtlich relevanten Höhe, mit dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht realisierbar.

Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind in der Anlage 1 dargestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in der Weise, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer eines Monats im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich einzusehen sind. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wird in einem Anhörungstermin im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung gegeben.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Mit der Mitteilungsvorlage GR Drs. 866/2013, die am 19. November 2013 beraten wurde, waren Planungsmittel in Höhe von 250.000 Euro zur Konkretisierung o.g. Nutzungen zum Haushalt 2014/15 beantragt. Diese Mittel sind durch das Garten-, Friedhofs- und Forstamt zum nächsten Doppelhaushalt erneut anzumelden.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, T

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zum Scoping vom 8. August 2014
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 21. März 2014 - Verkleinerung

## **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

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

Mit dem Umzug der Landesmesse an den Flughafen kam es zu städtebaulichen Veränderungen in der direkten Nachbarschaft des Verwaltungs- und Betriebsstandortes des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes an der Maybachstraße 3, insbesondere durch die geplante Bebauung des angrenzenden, ehemaligen Messeparkplatzes P3 an der Maybachstraße. Bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Wohnbebauung Maybachstraße/Rolandstraße Feuerbach“ (Feu 250) wurde ein Immissionskonflikt durch den Betrieb und die Wintertierhaltung erkannt, der im Rahmen eines Lärmgutachtens konkretisiert wurde (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Feu 250). Um auf den Konflikt am Standort Maybachstraße reagieren und gleichzeitig den Standort zukunftsweisend entwickeln zu können, sind planerische und bauliche Maßnahmen erforderlich.

Der bestehende Bebauungsplan „Killesberg in den Stadtbezirken Nord und Feuerbach“ (Stgt 849 und Feuerbach 110.3 1985/5) lässt keine Möglichkeit zur Entwicklung des Verwaltungs- und Betriebsstandortes zu und macht eine Anpassung des Baurechts zwingend notwendig. Ohne Änderung des Bebauungsplanes müssten künftig erhebliche Einschränkungen in der Nutzung des Betriebsstandortes vorgenommen werden, um Konflikte aufgrund der entstehenden Wohnbebauung zu vermeiden.

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

#### **- Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Nord im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Killesberg in den Stadtbezirken Nord und Feuerbach“ (Stgt 849 und Feuerbach 110.3 1985/5), in Kraft getreten am 7. März 1985. Es umfasst den nördlichen Bereich des Höhenparks Killesberg an der Maybachstraße 3, der dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt als Betriebsstandort dient. Der Bebauungsplan setzt dort überwiegend öffentliche Grünfläche mit einzelnen eng begrenzten Bauflächen und der Zweckbestimmung Betriebs- und Verwaltungsgebäude sowie Wohngebäude für Bereitschaftspersonen fest. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,9 ha.

#### **- Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche Parkanlage/Landschaftspark dargestellt.

Ein Bebauungsplan zur Entwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Betriebshofnutzung ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## **- Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013.

## **- Andere Planungen**

### **Naturschutz/Biotope:**

Südlich der Straße „Beim Höhenfreibad“, zum Teil außerhalb des Plangebiets existiert das gem. § 32 geschützte Biotop 171211110195 Trockenmauern Killesberg, in das jedoch nicht eingegriffen werden soll.

### **Heilquellenschutzgebiet:**

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart- Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

### **Stuttgart 21:**

Durch das Plangebiet verläuft unterirdisch die Trasse S 21 Planfeststellungsabschnitt (PFA) 1.5 Zuführung Feuerbach und Bad Cannstatt des Planfeststellungsbeschlusses vom 13. Oktober 2006.

### **Vergnügungsstätten:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Killesberg in den Stadtbezirken Nord und Feuerbach (Stgt 849 und Feuerbach 110.3 1985/5) enthält keine Festsetzungen zu Vergnügungsstätten. Es gelten die Satzungen Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Stgt 884 (1985/18) i.V. m. Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet Citybereich Stgt 148 (2003/22).

Für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart Nord (Stgt. 265.4) wurde am 30. April 2013 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Er verfolgt das Ziel, im Stadtbezirk Stuttgart Nord sämtliche Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros auszuschließen. Im vorliegenden Bebauungsplan soll diese Zielsetzung übernommen werden.

### **Denkmalschutz:**

Der gesamte Höhenpark Killesberg ist Kulturdenkmal nach § 2 DschG.

## **3. Städtebauliche Konzeption**

### **Bestandssituation**

Das Garten-, Friedhofs- und Forstamt hat mit der Amtsleitung, Verwaltung und Teilen des Betriebes in der innerhalb des Plangebiets liegenden Maybachstraße 3 in Stuttgart-Nord seinen Hauptstandort für die Führung der Amtsgeschäfte. Der Standort wurde anlässlich der Reichsgartenschau 1939 errichtet. Einige der jetzt noch von der Verwaltung und dem Betrieb genutzten Gebäude stammen aus dieser Zeit und stehen zusammen mit dem Höhenpark Killesberg unter Denkmalschutz.

An dem Standort an der Maybachstraße sind nach der Internationalen Gartenschau (IGA) 1993 die Zusammenlegung mit dem ehemaligen Friedhofsamt und 2006 mit dem Forstamt weitgehend in die vorhandenen und für die IGA erstellten Gebäude erfolgt. Neben der Amtsleitung und Verwaltung der zusammengelegten Ämter sind die Planungs- und Unterhaltungsabteilungen, die Werkstätten, der Betriebshof Killesberg und der Ausbildungsbetrieb Garten- und Landschaftsbau in den Gebäuden und auf dem Betriebsgelände untergebracht mit zusammen ca. 110 verwaltenden- und technischen Beschäftigten und 80 betrieblichen Beschäftigten. Der zentrale Baumpflegebetrieb mit 16 Mitarbeitern nebst Fahrzeugausstattung wurde bereits vor Jahren in den Betrieb Villa Berg ausgelagert. Die beengten Verhältnisse, ungeordnete Lagerstätten und die Lärmquellen durch den Werkstattbetrieb, den Pflegebetrieb und die Tierhaltung am Standort Killesberg erfordern eine Neuordnung des Geländes.

### **Plankonzeption**

Um einer Bebauungsplanänderung eine tragfähige Grundlage zu geben, wurden der Flächen- und Raumbedarf der Verwaltung und des Betriebes untersucht und hieraus eine städtebauliche Standortkonzeption als Vorstudie entwickelt (siehe GRDrs. 866/2013). Diese Vorstudie wurde verwaltungsintern abgestimmt und als entwicklungsfähig beurteilt. Die noch zu überarbeitende Standortkonzeption soll in geltendes Planrecht überführt werden.

Die Neustrukturierung des Standorts erfordert im Wesentlichen eine Verdichtung der Bebauung im Bereich des eigentlichen Betriebshofs an der Maybachstr. 3 und damit eine Ausweisung zusätzlicher Baufenster, eine Definition der Höhe der baulichen Anlagen sowie eine Ergänzung von Erschließungsstrukturen. Im Gegenzug soll an anderer Stelle ein bestehendes Baufenster aufgegeben werden. Diese Festsetzungen dienen unter anderem der Umsetzung folgender seither angedachter Maßnahmen (siehe auch GRDrs 866/2013):

- Schaffung eines größeren Innenhofbereiches für den Betriebsverkehr und Werkstattbereich zur Betriebsoptimierung und langfristigen Sicherstellung des Lärmschutzes
- Öffnung und Zugangsmöglichkeiten vom Höhenpark zur neuen Wohnbebauung Maybach-/Rolandstraße
- Abriss des "IGA-Interimsgebäudes (Abt. Friedhöfe)" und Erstellung eines neuen barrierefrei nutzbaren Verwaltungsgebäudes
- Bedarfsgerechter Neubau eines Werkstattgebäudes für die Wartung und Reparatur von größeren gartenbaulichen Arbeitsmaschinen (Bagger, Schlepper)
- Lagermöglichkeiten für Spielgeräteersatzteile und Zubehör
- Verbesserte Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen für die Grünpflegebetriebe - Sanierung und ggfs. Ergänzung von Sanitär- und Sozialräumen, ggfs. auch aus Verlagerung vom Standort Villa Berg zur Standortkonzentration am Killesberg

Mit der Mitteilungsvorlage GRDrs. 866/2013, die am 19. November 2013 beraten wurde, waren Planungsmittel in Höhe von 250.000 Euro zur Konkretisierung o. g. Nutzungen zum Haushalt 2014/15 beantragt. Bei den Beratungen wurde zwar das Planungserfordernis anerkannt, eine Bewilligung der Mittel fand aber zu diesem Zeitpunkt nicht statt.

Die baulichen und organisatorischen Maßnahmen würden außerdem zu einer Beseitigung der Konfliktsituation (Lärm) führen. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Lärmschutzmaßnahmen zu treffen, die durch die heranrückende Wohnbebauung Maybachstraße/Rolandstraße (Bebauungsplan Feuerbach Feuerbach 250) verursacht werden. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird ausgeführt, dass der bestehende Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamts der Landeshauptstadt Stuttgart eine Lärmquelle für das geplante Wohngebiet darstellt. Die Öffnungszeiten beschränken sich jedoch tagsüber auf die üblichen Arbeitszeiten. Ein Schallgutachten hat ergeben, dass die Immissionswerte an einzelnen Gebäuden tags um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Passive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) sind aufgrund der Grundrissanordnung nicht zielführend und bei Gewerbelärm im Gegensatz zu Verkehrslärm rechtlich als Maßnahme für die Einhaltung der Lärmwerte nicht heranziehbar. Durch bauliche Maßnahmen auf dem Betriebsgelände, wie Abschirmung durch zusätzliche Betriebsgebäude, Einhausungen und Überdachungen sowie Lärmschutzwände muss sichergestellt werden, dass die Immissionswerte nach der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Weitere Maßnahmen, wie betriebliche Optimierung zur Reduzierung des Fahrverkehrs im Betriebshof und Anschaffung lärmreduzierter Maschinen und Fahrzeuge können zur Einhaltung der Richtwerte beitragen. Außerdem soll durch bauliche Vorkehrungen an der Vogelvoliere sichergestellt werden, dass die Spitzenpegelwerte in der Nacht eingehalten werden. Anstatt der Umsetzung baulicher Vorkehrungen an der Vogelvoliere ist mittlerweile deren Verlagerung an einen anderen Standort geplant.

#### **4. Umweltbelange**

Während der Norden und Osten des Geltungsbereiches entlang der Maybachstraße überwiegend durch Gebäude und versiegelte Flächen mit vereinzeltem Baumbestand charakterisiert werden, nehmen nach Süden und Westen die Grünflächen immer mehr zu. Die vorhandenen Bungalows und punktuellen Verwaltungsgebäude sind in die Parkgestaltung integriert, es dominieren mit Laub- und Obstbäumen bestandene Rasenflächen, die nahtlos in den südlich angrenzenden Killesbergpark übergehen. Durch die geplante Verdichtung und Aufstockung von Gebäuden im Osten sowie die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind erhebliche Wirkungen vor allem auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht auszuschließen (auf die „Checkliste zum Scoping“ im Anhang wird im Weiteren verwiesen). Mit fortschreitender Planung sind daher die Wirkungen auf die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse vertieft zu untersuchen. Vermeidungs-, Minderungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.

Dem naturschutzfachlichen Eingriff im Osten des Plangebietes steht die geplante Aufhebung von Baurecht im Westen gegenüber. Die unbebaute Fläche (ehemals IGA-Gastronomie, ist als Splittfläche mit Bäumen und Hecken gefasst) kann somit langfristig gesichert werden.

Darüber hinaus sind Eingriffe in durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume nicht auszuschließen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass Ersatzpflanzungen in ausreichendem Umfang in unmittelbarer Nähe möglich sind.

Der gesamte Höhenpark Killesberg ist Kulturdenkmal nach § 2 DschG.

## 5. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der zeitnah anstehenden Wohnbebauung an der Maybachstraße wird vom Garten-, Friedhofs- und Forstamt folgendes veranlasst:

- Abstimmung des zeitlich im Vorfeld eines rechtskräftigen Bebauungsplans notwendigen Lärmschutzes, dessen Umsetzung anhand des geltenden Baurechts (Lärmschutzwand bis 2 m Höhe) und dessen Finanzierung auf Grundlage des Kaufvertrages des angrenzenden Wohnbaugrundstückes möglich ist.
- Abstimmung sämtlicher geplanter Interimsmaßnahmen mit den Denkmalschutz- und den Genehmigungsbehörden.
- Erarbeitung eines Raumprogramms zur Weiterentwicklung der Vorstudie zu einer verbindlichen Standortkonzeption als Grundlage für die Festsetzungen der künftigen Bebauungsplanung (Baufenster, Gebietscharakter usw.).
- Erstellung eines auf die neue Standortkonzeption zugeschnittenen Lärmgutachtens.
- Abstimmung der weiterentwickelten Vorstudie mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vor dem Auslegungsbeschluss.
- Beantragung der Bereitstellung finanzieller Mittel.

Stuttgart, 8. August 2014  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Bebauungsplan:** Killesberg/Maybachstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

(Stgt 283).....

**Aufstellungsbeschluss am:** .....

**Gemeinderatsdrucksache:** .....

**Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:**

Killesberg in den Stadtbezirken Nord und Feuerbach (Stgt 849 und Feuerbach 110.3) rechtskräftig seit 7. März 1985

.....  
.....

**Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 34 BauGB**

**Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 35 BauGB**

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

### „Checkliste zum Scoping“

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

Stand 08.08.2014

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 (6) Nr.7c 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

<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)	Für die geplante Wohnbebauung auf dem nördlich angrenzenden ehemaligen Messeparkplatz (B-Plan Maybachstraße/Rolandstraße Feuerbach Feu 250) ergeben sich bei Nicht-Umsetzung der Planung ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen Nachteile aufgrund der vorhandenen und sich durch die Planung voraussichtlich noch erhöhende Lärmbelastung. Im Plangebiet kommt es zu einem Grünflächenverlust.		X			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Im direkten Wohnumfeld befindet sich der Höhenpark Killesberg mit Spielplätzen, Gastronomie und Höhenfreibad. Innerhalb des angrenzenden Quartiers Maybach-/Rolandstraße wird ein baurechtlich notwendiger Kinderspielplatz entstehen.	X				
Lärm - Verkehr						
Lärm – Gewerbe / Industrie	Die vom Betriebshof des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes derzeit ausgehenden Lärmimmissionen überschreiten die für das angrenzende allgemeine Wohngebiet (WA) geltenden Grenzwerte. Die mit der Planung verbundenen Lärmschutzmaßnahmen stellen eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand dar.		X			
Lärm – Sport						
Lärm – Freizeit						
Erschütterungen	Durch die Planung selbst sind keine relevanten Erschütterungen zu erwarten. Im Plangebiet verläuft die planfestgestellte Trasse des Bauprojekts Stuttgart 21.	X				
Luft – Luftschadstoffe	vgl. Schutzgut 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	Vom nördlich angrenzenden Wohnquartier soll ein zusätzlicher Zugang über das Betriebsgrundstück des Garten-, Friedhofs- und Forstamtes in den Höhenpark Killesberg geschaffen werden. Die derzeitige Trennwirkung des Betriebshofes soll somit aufgehoben werden.				X			
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein								
Lärminderungsplan								-
Luftreinhalteplan	vgl. Schutzgut Klima und Luft							-
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....							
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	Schalltechnische Untersuchung zur Standortkonzeption Maybachstraße der Landeshauptstadt Stuttgart (Garten-, Friedhofs- und Forstamt) vom 26.Juli 2011 im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnbebauung .....							
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:</b>	Lärmgutachten zur weiteren Aktualisierung der Planungen .....							

**Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 (6) Nr. 7a 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 Tiere, Pflanzen, Biodiversität</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Voraussichtlich nur geringe Eingriffe bei vorhandener Vegetation, da Nachverdichtung im heute bereits überwiegend bebauten und versiegelten Umfeld stattfindet. Dennoch kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es im Zusammen-		X	X		

	<p>hang mit dem Abriss und Neubau von Gebäuden sowie der Neustrukturierung der Freiflächen für den Betriebshof zu Eingriffen in den teils auch älteren Baumbestand kommt. Auf der anderen Seite wird Baurecht im Fall der ehemaligen, bereits abgerissenen IGA-Gastronomie aufgehoben, so dass die naturnahe Entwicklung dieser Flächen langfristig gesichert werden kann.</p>					
<p>Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten</p>	<p>Im Jahr 2009 wurde ein Großteil des Geltungsbereiches (mit Ausnahme von Randbereichen im Westen und Südwesten) bezüglich des Vorkommens seltener und gefährdeter Vögel und Fledermäuse untersucht.</p> <p>1. Vögel</p> <p>Sämtliche hier nachgewiesenen Brutvogelarten sind im Stadtgebiet von Stuttgart noch weit verbreitet und häufig. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Avifauna des eigentlichen Untersuchungsgebietes als verarmt einzustufen und hat dementsprechend nur eine untergeordnete naturschutzfachliche Bedeutung. Mit Ausnahme des auf der Vorwarnliste geführten Stars sind innerhalb des Untersuchungsgebietes die Brutvorkommen von naturschutzfachlich wertgebenden Höhlenbrüterarten auszuschließen.</p> <p>2. Fledermäuse</p> <p>Mit Großem Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus wurden 2008 insgesamt vier Fledermausarten nachgewiesen, die die gesamten Grünflächen des Untersuchungsgebietes als Jagdhabitat nutzen. Ein zeitweise von der Mückenfledermaus genutztes Quartier wurde am Gebäude 1 vorgefunden. An einem Obstbaum am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches (südlich Gebäude 21) wurde ein Quartier von 2-3 Zwergfledermäusen nachgewiesen. Die zeitweise Nutzung weiterer Bäume, vor allem entlang der nördlichen Grenze sowie entlang der Gebäude 6,10,14 und 18 durch Einzeltiere und Kleingruppen kann nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Reproduktionsgemeinschaften (Wochenstuben) ist durchaus möglich. Darüber hinaus erscheint der kleine Wald im Norden angrenzend an den Geltungsbereich sehr geeignet. Die meisten Gebäude weisen geeignete Quartiermöglichkeiten auf. Beim ehemaligen Luftschutzbunker an der Maybachstraße handelt es sich zudem um ein potentielles Überwinterungsquartier für verschiedene Fledermausarten.</p> <p>Zum derzeitigen Stand der Planung ist nicht auszuschließen, dass die genannten Artengruppen durch den Bebauungsplan nachteilig betroffen sind, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkung und Nistkästen sind zu prüfen. Im Zuge der weiteren Planung ist darüber hinaus zu klären, ob überdies erheblich nachteilige Wirkungen zu erwarten sind und wie diese vermieden bzw. ausgeglichen werden können.</p>			X		
				X		
					X	
						X

Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotop, linienhafte Vernetzungselemente)	Ein wichtiges Vernetzungselement stellt der lineare Gehölzbestand entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes dar, ebenso die Baumreihe entlang der zentralen N-S-Wegeverbindung mit Anschluss an den Killesbergpark. Weitere Biotop sind im Zuge der Biotopenkartierung zu klassifizieren und zu bewerten. Durch den Bau der -auch ohne Bebauungsplan bis zu 2 m hoch möglichen- Lärmschutzwand sind erhebliche Beeinträchtigungen der Vernetzung von Biotopen nicht auszuschließen.				X		X			
Biodiversität / Vielfalt an Arten und Lebensräumen	s.o						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	4	5
Sicherung und Entwicklung von Natura 2000 - Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)	FFH-Gebiet Nr.: .....					X				-
Naturschutzgebiete	NSG Nr.: .....					X				-
Landschaftsschutzgebiete	LSG Nr.: .....					X				-
Naturdenkmale	ND Nr.: .....					X				-
Nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop	Biotop Nr.: 171211110195 Trockenmauern Killesberg, südlich der Straße "Beim Höhenfreibad" z.T. außerhalb des Geltungsbereichs Biotop Nr.: ..... Biotop Nr.: .....					X				-
Geschützte Grünbestände / Bäume nach Baumschutzsatzung	Eingriffe können nach heutigem Planungsstand noch nicht beurteilt werden sind aber auch nicht auszuschließen. Eine Baumkartierung ist erforderlich. Es gilt die Baumschutzsatzung vom 20. Dezember 2013.									x
Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	Zu den besonders geschützten Tierarten zählen alle europäischen Vogelarten.									X
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Alle vier Fledermausarten sind streng und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie europaweit geschützt.									X
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein										
Zielsetzung Landschaftsplan	Park/öffentliche Grünanlage							2		-
Zielsetzung Biotopverbund-						1	2			-

planung					
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....				
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	Artenschutzgutachten (2009)				
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:</b>	Untersuchung des Baumbestandes Biotoptypenkartierung.....				

**Schutzgut Boden - § 1 (6) Nr.7a 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	Stufe 3-4 (gut)	X				
Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit	Bodenfunktion für die natürliche Vegetation Stufe 2 (extrem)	X				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser	Stufe 2 - geringfügige Verbesserung möglich durch extensive Dachbegrünung, wird jedoch durch eine mögliche zusätzliche Bebauung wieder verkleinert.		X	X		
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte						-
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Ehemaliges Steinbruchgelände, durch Auffüllungen in den 30er Jahren des 20. Jhds. anthropogen überprägt.					-
<b>Bodenqualitätsstufen im Plangebiet nach BOKS: Stufe 2 (gering)</b>						
.....						

<b>Vorläufige überschlägige Bilanzierung gemäß BOKS:</b>	
<b>Altlasten</b>	<p>Es liegen folgende Altlastenflächen im Plangebiet:  ISAS Nr.: keine bekannt.....  ISAS Nr.: .....  ISAS Nr.: .....  ISAS Nr.: .....</p> <p>Die Planung kann zu folgenden Auswirkungen auf die Altlasten führen: .....</p> <p>Bei der Planung sind in Bezug auf die Altlasten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: .....</p>
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:</b>	.....

**Schutzgut Wasser - § 1 (6) Nr.7a 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		X				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge						X
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten		X				
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur		X				
Oberflächengewässer - Gewässergüte		X				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen		X				
<p>Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:</p> <p>1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen  2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen  3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen</p>						
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	
Wasserschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet ..... Zone ....	X			-	
Heilquellenschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet in der Außenzone	X			-	
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet .....	X			-	
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....					
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....					
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:</b>	.....					

## Schutzgut Klima und Luft - § 1 (6) Nr. 7a 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)	Derzeit noch nicht absehbar, je nach Volumen und Anordnung der Gebäude und Anzahl der zu rodenden Bäume unterschiedlich zu beurteilen.					X
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	s.o.					X
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	Gegenüber den Wiesenflächen im Park nachgeordnete Bedeutung für die Kaltluftentstehung.	X				
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	s.o.					X
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Wenn dann nur marginal durch einzelne zu rodende Bäume. Je nach Lage + Umfang der Gebäude werden die Eingriffe in den Baumbestand unterschiedlich zu beurteilen sein.				X	X
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	-	X				
<b>Darstellungen Klimaatlas: Gartenstadtklimatop</b>						
.....						

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					
Luftreinhalteplan	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes .....	1	2	3	-
Sonstige klimabedeutsame Grundlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)		1	2	3	-
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....				
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....				
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:</b>	.....				

### **Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 (6) Nr. 7a 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>	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Der Betriebshof liegt topografisch in einer Senke. Eine Aufstockung und Nachverdichtung wird visuell kaum sichtbar. Lärmschutzwand: Je nach Lage und Ausformung Beeinträchtigung möglich.	X		X		
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Obstwiese als charakteristisches Element der 1. IGA 1939, voraussichtlich randlich durch neue Betriebshofgebäude betroffen. Gehölzriegel („Wäldchen“) nördlich des Geltungsbereiches als Abbaugrenze des ehemaligen Steinbruchs durch die geplante Lärmschutzwand -auch ohne Bebauungsplan bis 2 m möglich- vor bzw. im Gehölz.			X		

Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Randlich im Übergang zum Killesbergpark sieht man das Neckartal und den Burgholzhof. Im Süden ist der Killesbergturm als neues Wahrzeichen des Parks erkennbar.	X					
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Rasenbewachsene Böschungen terrassieren und fassen das Gelände. Gehölzriegel im Norden (s.o) aber nur randlich und von innen betroffen.	X					
Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft		X					
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Wanderwege verlaufen entlang der Maybachstraße und entlang verschiedener Wegetrassen im Killesberg-Park. Eine geplante N-S-Wegeverbindung zwischen Park und geplantem Wohngebiet verbessert die derzeitige Situation.	X	X				
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....						
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....						
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:</b>	.....						

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 (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		X				

Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Der gesamte Höhenpark Killesberg einschließlich des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Geltungsbereichs ist Kulturdenkmal nach § 2 DschG im Sinne der Sachgesamtheit. Einzelgebäude, die darüber hinaus unter Denkmalschutz stehen, gibt es im vorliegenden Geltungsbereich nicht.				X		
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente		X					
Archäologische Funde							
Sonstige Sachgüter							
<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....						
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....						
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	.....						

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

Sonstige Bewertungsaspekte	<i>geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung</i>
Vermeidung von Emissionen	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	

<b>Sonstiges / Anmerkungen:</b>	.....
<b>Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:</b>	.....
<b>Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:</b>	.....