

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285).

Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Derzeitige Nutzung des Plangebiets/Eigentumsverhältnisse
4. Planerische Zielsetzungen
5. Erschließung
6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt
7. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das bisher noch im städtischen Eigentum befindliche Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen soll, ist beabsichtigt, dieses Grundstück an die Drees & Sommer AG zu veräußern.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt. Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG zeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Stellplätze und Gehwegflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes neu festzulegen, soll der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen und eine zeitgemäße Anpassung des Planrechts für alle darin enthaltenen gewerblichen Grundstücke ermöglicht werden.

Die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans sollen in der Form getroffen werden, dass sich die Neubebauung städtebaulich so verträglich wie möglich in das vorhandene Gewerbegebiet einfügt und vom Aussichtspunkt Bernhartshöhe und der A 831 aus ein städtebaulich ansprechender Ortseingang für Stuttgart weiterhin möglich ist. In diesem Sinne sollen die Gebäudehöhen und Nutzungsziffern im Geltungsbereich angepasst werden, um allen ansässigen Betrieben eine zeitgemäße wirtschaftliche Entwicklung am Standort Waldplätze zu ermöglichen.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Versorgungsleitung informell eingetragen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan konkretisiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das gesamte Gewerbegebiet als Baufläche dargestellt. In der Pascalstraße (angrenzend an das Plangebiet) sind Rad- und Wanderwege, entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee dargestellt.

Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich, nördlich der Straße Obere Waldplätze gilt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Obere Waldplätze 11 (2006/12), der für ein Bauvorhaben der Hauptverwaltung Drees & Sommer AG aufgestellt wurde. Östlich davon gilt der Bebauungsplan Waldplätze (1982/8), der Gewerbegebiet festsetzt.

Denkmal

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

Einzelhandelskonzeption

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

Vergnügungsstättenkonzeption

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

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 durch die Festsetzung eines entsprechend eingeschränkten Gewerbegebiets ausgeschlossen.

Strukturplan Vaihingen

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde ein Struktur- und Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des Strukturplanes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. In der Analyse werden für den Gewerbebestandort Waldplätze Standortpotenziale beschrieben und eine Schärfung der Gebietsidentität (Gewerbe und Dienstleistung) empfohlen. Zur besseren Vernetzung des Gewerbegebietes Waldplätze mit der Umgebung wird im Strukturplan vorgeschlagen, die Erschließungsstruktur an der Pascalstraße in Richtung Eiermann-Campus (Brücke) und von der Kurmärker Straße in die Panzerstraße (Unterführung) aufzuwerten und langfristig eine Verknüpfung mit dem Standort Patch Barracks anzustreben.

Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, Entwurf 2016)

Perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze aus der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, 2016) ist die Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten). Im Masterplan EWS ist zudem die Flächenaktivierung des südwestlichen Teilquartiers (Aufwertung, Verdichtung) gekennzeichnet.

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. Unter anderem sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, sei es durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand, sei es künftig durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten, kann - gebietsbezogen - eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effektivere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen, sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden. Durch Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren ist eine weitere Flächennutzungsintensivierung möglich.

Lärmaktionsplan

Die Umgebungsrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem 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 Lärmkartierung sowie die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet.

Die aktuelle Lärmkartierung für Stuttgart stammt auf dem Jahr 2012; im Jahr 2017 wird die nächste Lärmkartierung erstellt. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde am 14. April 2016 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Verwaltung liegen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen; an die externen Institutionen wurde appelliert, die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen im Sinne des Lärmaktionsplans möglichst bald umzusetzen.

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, den Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

An das Planungsgebiet grenzt westlich der Pascalstraße das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

3. Derzeitige Nutzung des Plangebiets/Eigentumsverhältnisse

Das Gewerbequartier Waldplätze in Stuttgart-Vaihingen ist ein modernes, kleinteiliges Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit einer Fläche von ca. 15 ha, ca. 1.100 Beschäftigten und mit etwa 25 Betriebsgrundstücken von 0,05 bis 1,0 ha Größe (Schwerpunkt auf kleineren Flächen mit deutlich unter 0,5 ha). Die Aufsiedelung erfolgte ab 1988. Vorhandene Nutzungen sind Autohäuser, kleinteiliges Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk und Büros. Laut Arbeitsstätten-Atlas Stuttgart (2015) handelt es sich um einen überwiegend stabilen Gewerbestandort. Planungsziel ist die Sicherung und funktionelle Stärkung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befinden sich neben mittleren und größeren Gewerbeeinheiten (unternehmensbezogenen Dienstleistungen, Buchdruck) auch ein Steinmetz, ein Dachdecker und zwei Wohngebäude. Alle gewerblichen Grundstücke sind in privater Hand, mit Ausnahme des Flurstücks 2229/1, das der Stadt Stuttgart gehört. Das städtische Flurstück wird vom Radsportverein Vaihingen genutzt. Auf dieser Fläche befinden sich das Vereinsgebäude, Nebengebäude, Stellplatzflächen und eine wenig genutzte Grünfläche.

Südlich grenzt die A 831 an den Geltungsbereich, die eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung verursacht.

Der Planbereich weist ein Gefälle von der westlichen Seite des Geltungsbereichs zur östlichen Seite von ca. 5-6 m auf.

4. Planerische Zielsetzungen

Um auf dem Grundstück Obere Waldplätze 12 die geplante Ansiedlung eines größeren Bürogebäudes zu ermöglichen, soll der westliche Teil des bisherigen Bebauungsplans „Waldplätze II“ (1984/9) durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Das bisherige Konzept für das Grundstück Obere Waldplätze 12 sieht vor, ein dreigeschossiges Bürogebäude (inklusive einem zurückgesetzten Dachgeschoss) und begrünten Dachflächen zu errichten.

Um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung des Vorhabens in den westlichen Teil des Gewerbegebietes „Waldplätze II“ und auch für die umliegenden Betriebe eine Entwicklung im Sinne der EWS zu erreichen, werden die südlich der Straße Obere Waldplätze liegenden Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen. Wegen der erforderlichen Verkleinerung und Neuaufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze wird diese inklusive des Wendehammers ebenfalls in das Verfahren aufgenommen.

Zielsetzung für den Bebauungsplan ist es, die Festsetzung Gewerbegebiet beizubehalten, die städtischen Konzepte zum Einzelhandel und zu den Vergnügungsstätten umzusetzen und durch Erhöhung der Nutzungszahlen allen vorhandenen Firmen eine angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen. Im Rahmen des Verfahrens sollen Erweiterungen der überbaubaren Fläche geprüft werden.

Der östliche Teil des Bebauungsplanes „Waldplätze II“ bleibt unverändert erhalten, da hier bereits eine höhere Grundstücksausnutzung vorliegt und kein aktueller Handlungsbedarf bekannt ist.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes, das bezüglich Art der baulichen Nutzung weitgehend dem geltenden Planungsrecht entspricht, allerdings sollen die Einschränkungen durch die städtischen Konzepte bzgl. Einzelhandel und Vergnügungsstätten umgesetzt werden. Ausgeschlossen werden sollen daher die Nutzungen Einzelhandel, Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Nutzungen sowie Wettbüros als Gewerbebetriebe und wie bisher auch selbstständige Lagerplätze, Lagerstätten sowie Tankstellen. Zudem ist zu prüfen, ob Anlagen für sportliche Zwecke weiterhin allgemein zulässig sein sollen.

Der geltende Bebauungsplan sieht im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes eine maximale Gebäudehöhe von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse vor. Die Grundstücksausnutzung ist von Ost nach West in zwei Schritten abgestuft, zur Pascalstraße und zum Friedhof Buchrain hin wird sie niedriger und es sind kleinere Baufenster festgesetzt. Dieses Prinzip soll beibehalten werden, allerdings soll für alle Grundstücke im Geltungsbereich geprüft werden, inwieweit die GRZ- und GFZ-Werte sowie die Gebäudehöhe vergrößert werden können, um allen Firmen eine zeitgemäße Erweiterung ihrer Betriebe zu ermöglichen. Eine gewollte bessere Ausnutzbarkeit der bestehenden Gewerbeflächen, ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild und die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer sprechen dafür, zukünftig drei Vollgeschosse für das gesamte Plangebiet festzusetzen.

Die nördlich vorhandene Wohnbebauung auf dem Areal der Patch Barracks wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden deshalb die amerikanischen Streitkräfte beteiligt.

Grünvernetzung/Pflanzverpflichtungen

Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Für den Bebauungsplan 1984/9 hatte das damals zuständige Autobahnamt eine Ausnahmeregelung zugestanden und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung und die Realisierung des Bauvorhabens der Drees & Sommer AG ist, dass bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes der Mindestabstand auf 20 m beibehalten werden kann. Für die Grundstücksteile, die in diesem 20 m Streifen liegen (zwischen Baugrenze und Straßengrundstück des Baulastträgers), soll weiterhin eine Pflanzverpflichtung festgesetzt werden, um den Bestand und die damit einhergehende wichtige gestalterische und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Autobahn zu erhalten.

Gemäß den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes 1984/9 soll auch zukünftig eine der gewerblichen Nutzung angemessene Begrünung (Pflanzverpflichtungen, Dach- und ggf. Fassadenbegrünungen sowie Baumstandorte in der Verkehrsfläche) festgesetzt werden, die eine städtebauliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung ermöglicht und den klimatologischen Belangen Rechnung trägt.

5. Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist an den ÖPNV angeschlossen. Zwei Buslinien (Nr. 84 und Nr. 751) halten an insgesamt zwei Haltestellen im Verlauf der Pascalstraße (Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbinden mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalte am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen.

Individualverkehr

An den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der nahe gelegenen Auffahrtsmöglichkeit über die A 831 (Anschlussstelle Vaihingen) auf die A 8 am Autobahnkreuz Stuttgart sehr gut angebunden.

Das Plangebiet ist ebenso an das Zentrum von Vaihingen und die Innenstadt Stuttgarts über das vorhandene Straßennetz gut angebunden.

Geh- und Radwegeverbindungen

Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße. Eine Änderung dieser Wegeverbindungen ist nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungstrassen sollen über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden.

6. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Geschützte Arten

Eine Untersuchung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nach erster Einschätzung nicht erforderlich.

Umweltbericht/Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung

Ein Umweltbericht wird erstellt. Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Lärm

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr beeinträchtigt, so dass sich hier erhöhte Schallpegel im Geltungsbereich ergeben. Die Werte am Fahrbahnrand der Autobahn liegen laut Lärmkartierung 2012 bei über 80 dB(A) tags bzw. 70 dB(A) nachts. Am Rande der Straße "Obere Waldplätze" werden z.T. immer noch knapp unter 70 dB(A) tags aus dem Verkehrslärm der Autobahn erreicht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags werden insbesondere entlang der A 831 überschritten. Die Schallpegel von der A 831 erreichen oder überschreiten in einem Bereich von bis zu etwa 30 m Entfernung zum Fahrbahnrand der Autobahn die Schwelle der Gesundheitsgefährdung. Im weiteren Verfahren werden daher aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft (§1 Abs. 6 Nr.1 BauGB).

Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm), die für Gewerbegebiete 59 dB(A) und nachts, 69 dB(A) tags betragen, werden entlang der A 831 (Straßenverkehr) überschritten. Im weiteren Verfahren ist daher ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und zu prüfen, welche aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind. Eine Festsetzung für bauliche und sonstige Schutzvorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist notwendig.

Eine eventuelle Erhöhung der Lärmwerte durch ein zusätzliches Verkehrsaufkommen und deren Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als ein Gewerbe-Klimatop mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeineffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung dargestellt. Nach der Analysekarte wird das Gewerbegebiet Waldplätze als ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingestuft. Es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Die klimatischen Belange sind bezüglich der thermischen Belastung und des Kaltluftabflusses geringfügig betroffen. Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiteren Pflanzverpflichtungen gemindert werden. Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen wird geprüft.

Das Amt für Umweltschutz aktualisiert zurzeit seine Datengrundlagen zur lufthygienischen Situation in Stuttgart. Für die Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen liegt ein Entwurf vor, der erkennen lässt, dass im Geltungsbereich zum Teil erhebliche

Schadstoffbelastungen vorliegen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist aufgrund der nahegelegenen Autobahn von deutlichen bis hohen Überschreitungen des Grenzwerts für NO₂ der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Jahresmittel auszugehen. Überschreitungen der Beurteilungswerte für PM₁₀ sind nicht zu erwarten. Damit ist eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als nicht ausreichend zu betrachten und es ist zumindest für die autobahnnahen Bereiche eine weiterführende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen. Diese soll sicherstellen, dass eine Versorgung der Aufenthaltsräume in den autobahnnahen Nutzungen mit Frischluft aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen erfolgt (straßenabgewandt). Zudem sollen etwaige Wohnnutzungen (Betriebsinhaber etc.) in den der Autobahn zugewandten Bereichen ausgeschlossen werden. Alternative Maßnahmen erfordern eine vertiefende Luftschadstoffuntersuchung.

Altlasten

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) im Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt.

Überflutungsgefährdung

Im Geltungsbereich wird die Überflutungsgefahr bei Starkregen als gering eingeschätzt (Amt für Umweltschutz, 2012).

4. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,43 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,07 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,36 ha

Planungsabteilung: 61-7
Bebauungsplan: Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285)
Aufstellungsbeschluss am: _____
Gemeinderatsdrucksache: _____

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger
Bebauungspläne: 1984/9
- 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 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 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**

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 Abs. 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

Bewertungsaspekte - Schutzgut Mensch	Erläuterung	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche - gestalterische Aspekte)	Das Plangebiet ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Im westlichen Teil befinden sich Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Bestandswohngebäude.	x				
Wohnumfeld - Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	An das Plangebiet grenzt westlich der Pascalstraße der Buchrainfriedhof an. Vorschriften und ein ausreichender Abstand nach dem Bestattungsgesetz müssen eingehalten werden. Bei einer Aufsiedlung des Grundstückes Obere Waldplätze 12 wird eine Verlagerung des Radsportvereins erforderlich.	x				
Lärm - Verkehr	Die Bereiche entlang der A 831, der Pascalstraße und der Straße Obere Waldplätze sind stark von Verkehrslärm belastet. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Ein Lärmgutachten bzw. eine Lärmuntersuchung sind erforderlich, aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen müssen festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob durch die Bebauungsplanänderung eine Verkehrssteigerung und somit eine zusätzliche Lärmbelastung entsteht.					x

Lärm - Gewerbe/Industrie	Als Art der baulichen Nutzung soll in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Einschränkungen des Nutzungskatalogs, z. B. Ausschluss von Tankstellen, selbständigen Lagerplätzen, Vergnügungsstätten sind vorgesehen.	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 der Wegebeziehungen ist nicht vorgesehen. Der Einbau eines Gehweges am südlichen Rand der Straße Obere Waldplätze wird angestrebt.	x				

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
2 = entspricht den Zielsetzungen
3 = widerspricht den Zielsetzungen

	1	2	3
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebietes des Lärminderungsplanes ja	x		
Für das Plangebiet sind folgende Zielsetzungen im Plan festgesetzt keine			
Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans	vgl. Schutzgut Klima und Luft		

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten

für das Schutzgut Mensch:

Lärmgutachten sind erforderlich

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterung	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet.	x				
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Nach einer ersten Einschätzung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatschG nicht erforderlich.	x				
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet.	x				
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet.	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 NSG			
Landschaftsschutzgebiete	Kein LSG			
Naturdenkmale	Kein ND			
Besonders geschützte Biotope	Kein Biotop			
Geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung	Nicht vorhanden			
Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	Nach einer ersten Einschätzung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatschG nicht erforderlich.			
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Nach einer ersten Einschätzung ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatschG nicht erforderlich.			

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = entspricht den Zielsetzungen
- 3 = widerspricht den Zielsetzungen

	1	2	3
Landschaftsplan Entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee und entlang der Pascalstraße ein Rad- und Wanderweg dargestellt.	x		
Biotopverbundplanung Kein Biotop vorhanden			

Sonstiges/Anmerkungen:

- _____

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

- _____

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten
für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:**

-

Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterung	1	2	3	4	5
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Das Gewerbegebiet ist weitgehend versiegelt. Die GRZ soll erhöht werden. Es ist geplant, eine Dachbegrünung festzusetzen.		x	x		
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Bodenqualität	x				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Das Gewerbegebiet ist weitgehend versiegelt. Die GRZ soll erhöht werden. Es ist geplant, eine Dachbegrünung festzusetzen.		x	x		
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	-					
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biototypen	-					
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	-					

Altlasten	<p>Es liegen folgende Altlastenflächen im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1) 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>
------------------	---

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten
für das Schutzgut Boden:**

-

Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterung	1	2	3	4	5
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.					
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	s. o.					
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	s. o.					
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur	Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer.	x				
Oberflächengewässer - Gewässergüte	Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer.	x				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer.	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
Wasserschutzgebiete	An das Planungsgebiet grenzt westlich der Pascalstraße das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.	x		
Heilquellenschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).	x		
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.	x		

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten
für das Schutzgut Wasser:**

-

Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Der Klimaatlas stellt ein Gewerbeklimatop dar, mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet Waldplätze ist ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion, es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Das Gewerbegebiet ist weitgehend versiegelt. Die GRZ soll erhöht werden. Es ist geplant, eine Dachbegrünung festzusetzen. Die A 831 ist als Straße mit extremer Verkehrsbelastung dargestellt.	x				
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Die GRZ und GFZ sollen erhöht werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse können nicht ausgeschlossen werden. Abstandsflächen nach LBO müssen eingehalten werden.			x		
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt. Das Gewerbegebiet ist weitgehend versiegelt. Die GRZ soll erhöht werden. Es ist geplant, eine Dachbegrünung festzusetzen.			x		
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt. Westlich grenzt das Plangebiet an den Buchrainfriedhof und an Waldflächen an.			x		

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Die GRZ und GFZ, die Geschosszahl und evt. die maximale Gebäudehöhe sollen erhöht werden.	x		x		
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Keine vorhanden	x				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Das Plangebiet liegt im Sichtfeld vom Aussichtsberg Bernhartshöhe in Richtung Filder – Fernsehturm – Neckartal sowie der A 831. Die GRZ und GFZ, die Geschosszahl und evt. die maximale Gebäudehöhe sollen erhöht werden.	x		x		
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine vorhanden	x				
Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft	Das Plangebiet stellt aus Richtung West den Ortsrand von Vaihingen dar.	x		x		
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Angrenzend an den Geltungsbereich ist entlang der Pascalstraße ein Rad- und Wanderweg dargestellt. Eine Veränderung der Wegebeziehungen ist nicht vorgesehen.	x				

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:

-

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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	Erläuterung	1	2	3	4	5
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Keine vorhanden	x				
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Keine vorhanden	x				
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht bekannt	x				
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x				
Sonstige Sachgüter	Nicht bekannt	x				

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

-

Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:

Sonstige Bewertungsaspekte	geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Vermeidung von Emissionen	Wird im weiteren Verfahren geprüft
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Wird im weiteren Verfahren geprüft
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Wird im weiteren Verfahren geprüft
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	-
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	Wird im weiteren Verfahren geprüft
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Wird im weiteren Verfahren geprüft

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:

-

Eingriffsregelung

Vorläufige überschlägige Einschätzung der Eingriffsbilanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> Die Eingriffe können voraussichtlich im B-Plan-Gebiet ausgeglichen werden. <input type="checkbox"/> Es werden voraussichtlich externe Ausgleichsflächen erforderlich.
Vorläufige überschlägige Bilanzierung nach BOKS	Die vorläufige Bilanzierung von 36-3 nach den Richtlinien des BOKS (Vergleich Ist-Zustand mit geplantem Zustand) ergibt voraussichtlich eine <input type="checkbox"/> positive Bilanz <input checked="" type="checkbox"/> negative Bilanz <input type="checkbox"/> ausgeglichene Bilanz.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 19. September 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor