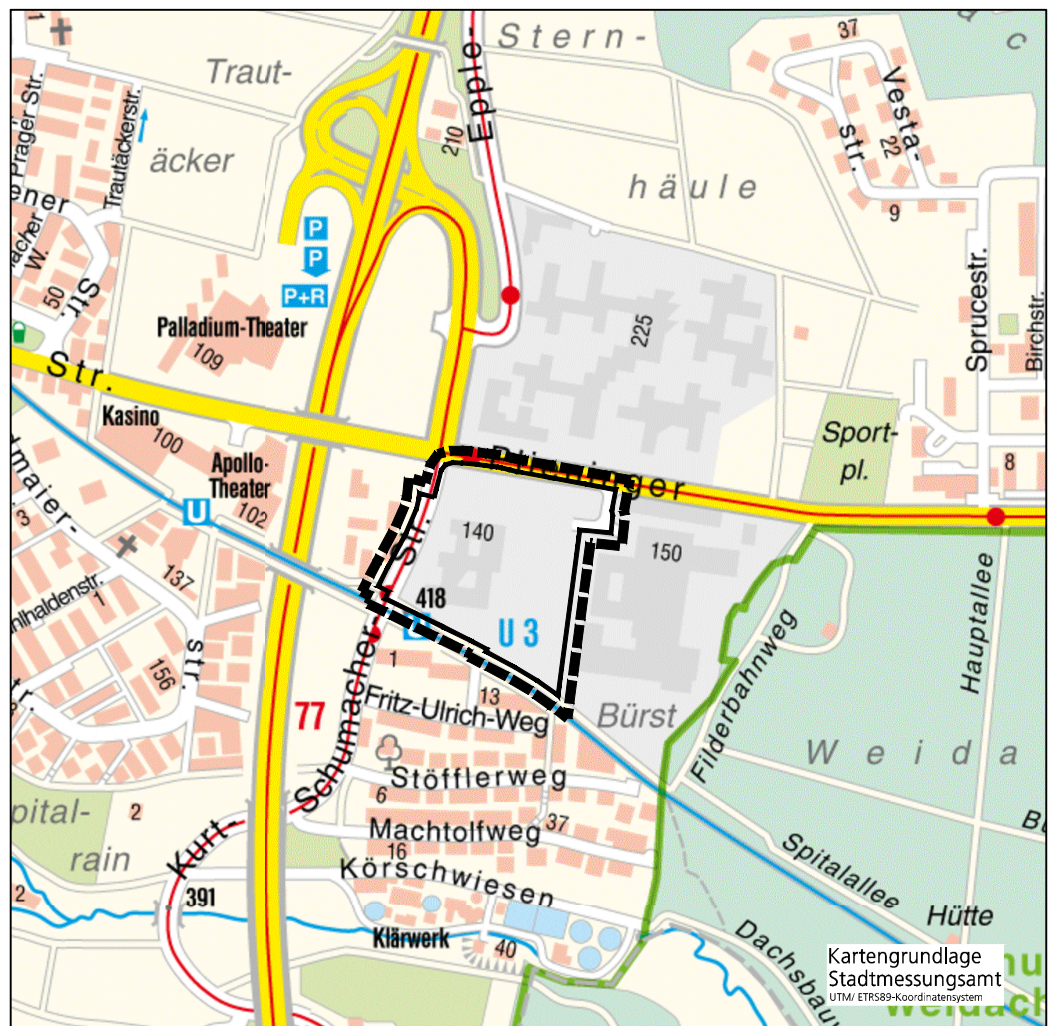


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 1

Gewerbegebiet Plieninger Straße/ Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gewerbegebiet Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße (Mö 241) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Inhaltsübersicht

1. Planungsanlass und Ziele der Planung
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches, bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
3. Geltendes Recht
4. Wesentliche vorgesehene Festsetzungen
5. Erschließung
6. Umweltbelange
 - 6.1 Artenschutz
 - 6.2 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung
 - 6.3 Baumbestand/Vegetation
 - 6.4 Lärm
 - 6.5 Stadtklima
 - 6.6 Lufthygiene
 - 6.7 Bodenschutz
 - 6.8 Altlasten
 - 6.9 Umgang mit Niederschlagswasser
7. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf
8. Flächenbilanz

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Die Hines Immobilien GmbH strebt als Vorhabenträgerin und im Auftrag der Grundstückseigentümerin P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg, eine Neuordnung und Aktivierung des Gewerbestandortes an der Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße an. Gegenwärtig befindet sich auf dem Grundstück mit dem Gebäude Plieninger Straße 140 eine größere Büronutzung, der größte Teil des Grundstücks wird jedoch als Parkieranlage genutzt und ist daher - auch mit Blick auf die Standortgunst - als untergenutzt zu bewerten.

Im Zuge der Neuordnung und Aufwertung des Grundstückes soll ein Gebäudeensemble für einen Nutzungsmix aus Büros, Co-Working, gewerbliches Wohnen/Beherbergung und gastronomische Angebote entstehen, wobei der Schwerpunkt auf der Büronutzung liegen soll. Nach derzeitigen Planungsstand wird für das Plangebiet mit etwa 3900 Arbeitsplätze gerechnet.

Hierbei ist auch eine deutlich dichtere Ausnutzung des Grundstückes geplant, als es gegenwärtig der Fall ist. Dieses wird nicht zuletzt auch durch teilweise höhere Gebäudehöhen (bis ca. 49 m über dem Gelände) widergespiegelt.

Die Neubebauung ist vorrangig auf bereits versiegelten Flächen vorgesehen, wobei die heute großflächigen Stellplatzanlagen durch Tiefgaragen bzw. ein Parkhaus konzentriert ersetzt werden, was die Voraussetzungen für eine Neuordnung des Standorts schafft.

Die vorgesehene Planung widerspricht in größeren Bereichen den Festsetzungen der bislang rechtswirksamen Bebauungspläne, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen.

Wettbewerbsentwurf

Zur Erarbeitung eines qualitativ hochwertigen Lösungsvorschlags für ein städtebaulich-architektonisches Bebauungskonzept wurde 2018 ein städtebaulicher Wettbewerb in Form eines Kooperativen Planungsverfahrens (in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW, 2013) durchgeführt. An diesem Wettbewerb haben insgesamt sieben Büros, zum Teil aus dem Ausland, teilgenommen.

Das Preisgericht, das am 1. Oktober 2018 tagte, belegte den Entwurf des Büros Pickard Chilton, New Haven/Connecticut, USA, in Arbeitsgemeinschaft mit ARP Architekten-Partnerschaft Stuttgart und Glück Landschaftsarchitektur Stuttgart (siehe Abbildung 1) mit dem ersten Rang. Es empfahl, den Entwurf unter Berücksichtigung mehrerer Überarbeitungsvorschläge der weiteren städtebaulichen Planung zu Grunde zulegen. Der Entwurf überzeugte die Jury durch die klare städtebauliche Geste: Hierbei spannen sich zwei einander gegenüberliegende konvex gekrümmte Baubereiche mit, in der finalen Ausbaustufe, jeweils drei Baufeldern auf. Dies eröffnet aus Sicht der Jury einen spannungsvollen Grünraum zwischen den Baufeldern („Grüne Fuge“), der sich als hochwertiger Aufenthaltsraum für die anliegenden Bürobereiche von Nord nach Süd durch das Plangebiet zieht und zugleich den stadtklimatischen Anforderungen Rechnung tragen soll (Frischlufschneise). Zur Gestaltung der Freiraumachse sind Wasserflächen geplant, die abgestuft und terrassenförmig der Topographie folgen und teilweise auch der

geforderten Niederschlagsversickerung/Retention dienen. Die „Grüne Fuge“ bildet zugleich die zentrale Fuß- und Radverbindung durch das Plangebiet und verbindet die Plieninger Straße mit der Stadtbahnhaltestelle südlich des Plangebietes und dem dortigen in Ost-West-Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg.



Abbildung 1: Siegerentwurf: Entwurfsverfasser Pickard Chilton, New Haven, Connecticut, Abdruck mit Genehmigung des Rechteinhabers P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg.

Die Baukörper sind mehrheitlich als Baublöcke in Form eines H ausgebildet, welche eine flexible und modulare Grundrissnutzung ermöglichen soll. Die durch die H-Form entstehenden Höfe sind ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Raumes. Die Gebäude treppen sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe nach Süden hin ab.

Die Plieninger Straße soll durch neue Baumreihen und Fuß- und Radwege auch mit Blick auf die Adressbildung für den neuen Bürostandort aufgewertet werden. Die vorhandene Topographie und der Grünraum im Süden des Plangebietes bleiben im Wesentlichen erhalten. Auch die Gehölzstruktur an der Westseite zur Kurt-Schumacher-Straße bleibt grundsätzlich erhalten und wird durch wenige Neupflanzungen als „Grüner Rand“ zum Straßenraum hin ergänzt. Die Entwurfsverfasser versprechen sich schließlich von den (teilweise) begrünten Höfen zwischen den Baukörpern eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Arbeitsumfeld.

Das Plangebiet soll über die bereits vorhandene Zufahrt an der Plieninger Straße als auch über eine neue Zufahrt an der Kurt-Schumacher-Straße erschlossen werden. Die Parkierung wird in einem Parkhaus sowie in einer Tiefgarage untergebracht. Die Haupterschließung soll über die Plieninger Straße geschehen, wobei hier die Verkehrsströme durch mehrere Zufahrten der Tiefgarage gebietsintern aufgeteilt werden.

Das Preisgericht empfahl, insbesondere die folgenden Punkte zu überarbeiten:

- Prüfung der Breite der Grünen Fuge unter Beachtung der Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzeptes. Die Jury empfiehlt „eine geringfügige Anpassung der Breite über vorsichtig reduzierte Gebäudehöhen“.
- Prüfung der Realisierung von zusätzlichen Bürogeschossen oberhalb des oberirdischen Parkierungsbauwerks zugunsten einer Verringerung der Gebäudehöhen entlang der Kurt-Schumacher-Straße.
- Berücksichtigung der durch die Grünen Fuge entstehenden Entwicklungschancen nördlich und südlich des Plangebietes.
- Die Gestalt und Funktion der Grünen Fuge sollte auch mit Blick auf die Aufenthaltsqualität gestärkt werden.
- Prüfung einer gemeinsamen Erschließung des Plangebietes mit dem östlichen Grundstücksnachbarn (Pressehaus).

Aktueller Entwurfsstand/Überarbeitetes Wettbewerbsergebnis

Im Nachgang des Wettbewerbs wurde der Entwurf entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts und in Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Wohnen überarbeitet. Die Lagepläne des überarbeiteten Entwurfs und die geänderten Planungen zur Höhenentwicklung bzw. den Abständen sind in der nachfolgenden Abbildung 2 dargestellt.

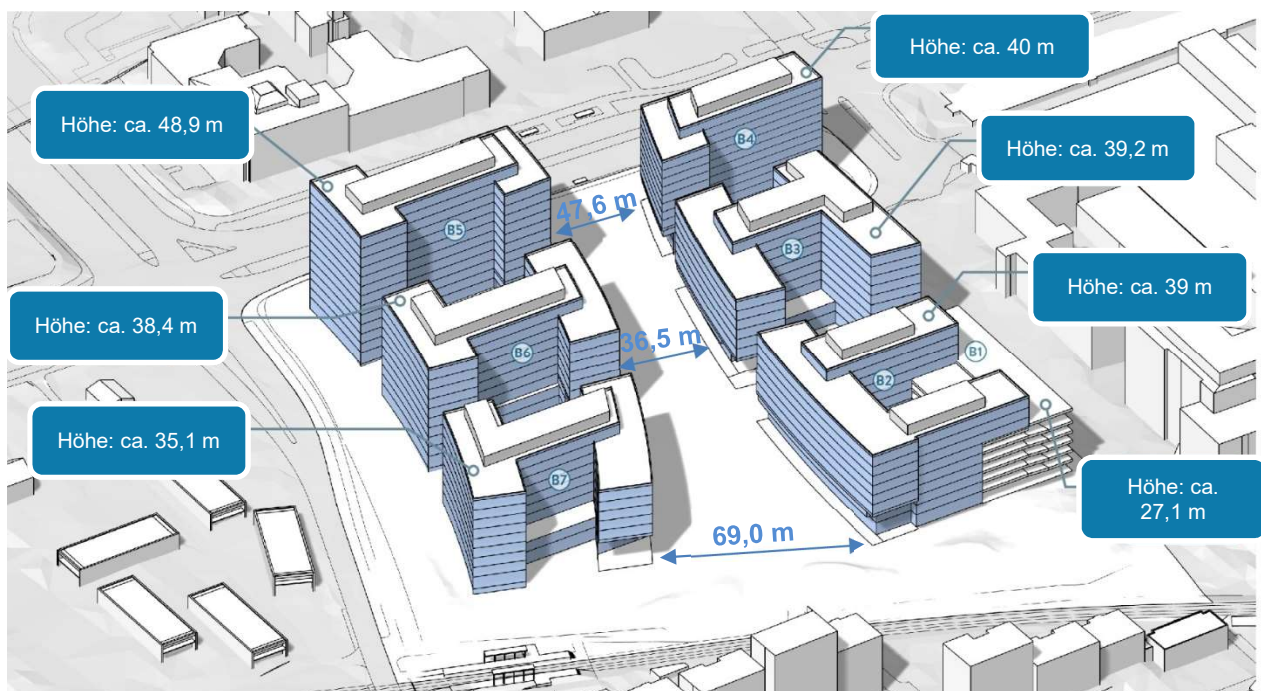


Abbildung 2: Isometrie mit geplanten Gebäudehöhen (Planungsstand: überarbeitetes Wettbewerbsergebnis). Entwurfsverfasser Pickard Chilton, New Haven, Connecticut, Abdruck mit Genehmigung des Rechteinhabers P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg, mit ergänzenden Einschrieben durch das Amt für Stadtplanung und Wohnen.

Die städtebaulich am deutlichsten gegenüber dem Wettbewerbsentwurf hervortretenden Veränderungen ergaben sich vor allem durch eine Anpassung der Gebäude (in ihrer Höhe) und die damit einhergehende Verschiebung der Baumassen bzw. Änderung der Fugenbreite. Auch die nunmehr über dem Parkhaus im Südosten vorgesehenen zusätz-

lichen Bürogeschosse sorgen zumindest für den betroffenen Bereich für eine relativ augenfällige Planänderung. Mögliche Lösungen zur Umsetzung einzelner Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichtes sollen im weiteren Verfahren geklärt werden, sodass im aktuellen Überarbeitungsstand diesbezüglich noch keine oder bisher nur rudimentäre Aussagen enthalten sind (wie etwa Details zur qualitativen Ausgestaltung der Grünen Fuge oder zur gemeinsamen Erschließung mit dem Pressehaus).

Die Gebäudehöhen bewegen sich im überarbeiteten Entwurf weitgehend zwischen ca. 30 m und 40 m. An der Kreuzung Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße befindet sich ein prägnanter Hochpunkt mit einer Gebäudehöhe von bis zu ca. 49 m. Die Breite der Grünen Fuge beträgt an der breitesten Stelle am südlichen Gebietseingang 69 m. An der schmalsten Stelle in der Gebietsmitte ist sie in der finalen Ausbaustufe 36,5 m breit (siehe Abbildung 2). Solange das jetzige Gebäude Plieninger Straße 140 erhalten bleibt, wird sie in der Erdgeschossenebene mindestens 20 m breit und in den darüber liegenden Geschossen ca. 26 m breit sein (nicht in Abbildung 2 dargestellt).

Phasenweise Umsetzung

Die Umsetzung der Neuordnung soll in mehreren Bauabschnitten geschehen (siehe Abbildung 3). Zunächst soll im südöstlichen Bereich das Parkhaus mit ober- und unterirdischen Stellplätzen realisiert werden, was die Verlagerung der bestehenden Stellplätze und somit die bauliche Umnutzung der bisherigen Parkierungsbereiche ermöglicht. Im zweiten Bauabschnitt sollen die weiteren Gebäude östlich der Grünachse und der Hochpunkt an der Kreuzung Plieninger Straße/Kurt-Schumacher-Straße errichtet sowie Teile der Grünen Fuge hergestellt werden. Das Gebäude Plieninger Straße 140 soll zunächst erhalten bleiben (Bauphase 1 bis 2b). Nach dessen Nutzungsaufgabe kann der Entwurf durch Abriss dieses Gebäudes und Errichtung der zwei übrigen Gebäude final realisiert werden, wobei auch die Grünbereiche endgültig hergestellt werden (Bauphase 3).

Bauphase 1



Bauphase 2a



Bauphase 2b



Bauphase 3



Abbildung 3: Vorgesehene Bauphasen (Planungsstand: überarbeitetes Wettbewerbsergebnis. Entwurfsverfasser Pickard Chilton, New Haven, Connecticut, Abdruck mit Genehmigung des Rechteinhabers P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches, bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das zusammenhängende Gewerbegrundstück Plieninger Straße 140 südlich der Plieninger Straße bzw. östlich der Kurt-Schumacher-Straße und den angrenzenden Verkehrsraum. Zudem sind städtische Flächen (Flurstück 4038/1) angrenzend an das Pressehausgrundstück (Plieninger Straße 148A, 148B, 150 und 150A) in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Auf dem verhältnismäßig großen Gewerbegrundstück Plieninger Straße 140 befindet sich derzeit ein Bürogebäude und weitläufige Parkieranlagen. Das Gebiet kann deshalb als „untergenutzt“ bewertet werden.

Das Gebäude Plieninger Straße 140 ist deutlich vom Straßenraum, insbesondere von der Plieninger Straße, abgerückt und das Gelände nur über eine Zugangskontrolle zugänglich. An den Rändern des Gewerbegrundstücks und insbesondere im südlichen Bereich befindet sich ein verhältnismäßig ausgeprägter Baumbestand.

Mit in den Geltungsbereich einbezogen sind insbesondere auch der südliche Gehweg der Plieninger Straße, Teile des Verkehrsraums der Kurt-Schumacher-Straße sowie der südlich des Gewerbegrundstückes verlaufende Geh- und Radweg.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5,55 ha.

3. Geltendes Recht

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan Stuttgart, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend als MV-Fläche und im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches eine gewerbliche Baufläche darstellt, entwickelbar.

Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gelten bislang drei Bebauungspläne: Der Großteil des Gewerbegrundstückes wird durch den Bebauungsplan „Plieninger-/Kurt-Schumacher-Str.“ (1979/17) erfasst, während der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Plieninger Str. Süd“ (1974/15) lediglich für einen deutlich kleinen Teil im südöstlichen Bereich des Plangebiets gilt. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Plieninger Straße Nord (1984/14) bezieht sich lediglich auf den Verkehrsraum der Plieninger Straße bzw. der Kurt-Schumacher-Straße.

Wesentliche Festsetzungen der genannten Bebauungspläne sind:

- Der **Bebauungsplan 1979/17** setzt ein großzügiges Baufenster fest, wobei jedoch im nördlichen Bereich, zur Plieninger Straße hin, nur Stellplätze und (oberirdische und unterirdische) Garagen zulässig sind. Als Art der Bebauung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest, wobei im Großteil des Plangebiets jedoch nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, sowie die „erforderlichen“ Anlagen für soziale Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Des Weiteren wird vor allem eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 1,6 sowie eine Gebäudehöhe festgesetzt, die im Bereich des Bestandsgebäudes eine Bebauung bis zu etwa 32 m über dem bestehenden Gelände zulässt. Teile der Einfahrt in das Plangebiet sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der **Bebauungsplan 1974/15** setzt, in dem Bereich, in welchem er noch für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans rechtswirksam ist, fast flächendeckend eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Auch hier wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, wobei jedoch nur Anlagen und Betriebe für Druck und Verlag, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, sowie die „erforderlichen“ Anlagen für soziale Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und

Bereitschaftspersonen. Der Bebauungsplan 1974/15 setzt außerdem ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 fest; die maximale Gebäudehöhe ist auf 20 m bzw. 40 m über dem bestehenden Gelände begrenzt.

- Der **Bebauungsplan 1984/14** setzt – in seinem durch den aufzustellenden Bebauungsplan erfassten Bereich – lediglich die Verkehrsfläche für den Bereich der Plieninger Straße bzw. der Kurt-Schumacher-Straße fest.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3), der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption regelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros deshalb nicht zulässig.

Planfeststellung Stadtbahn und Straßenrecht

Der aufzustellende Bebauungsplan erfasst im geringen Umfang auch Flächen der Plieninger Straße (einschließlich der Kreuzung im Plangebiet), welche eine Landesstraße ist, und Flächen der Planfeststellung der südlich verlaufenden Stadtbahn (angrenzender Geh- und Radweg). Inwieweit der Bebauungsplan die Planfeststellung tangiert, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz.

4. Wesentliche vorgesehene Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll eine Grundlage für die Realisierung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses geschaffen werden.

Zu den wesentlichen, beabsichtigten Festsetzungen ist festzustellen:

Art der baulichen Nutzung

Es ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets geplant. Zur Gewährleistung einer Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung ist wie bereits in den bislang geltenden Bebauungsplänen eine Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorgesehen. Zudem sollen Tankstellen (ggf. mit Ausnahmen für E-Tankstellen) und Einzelhandelsbetrieben (mit noch zu bestimmenden Ausnahmen zur Gebietsversorgung) ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Bordelle, bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten und Wettbüros, die bereits auf Grundlage des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplan 2017/3 nicht zulässig sind.

Anzahl der Vollgeschosse/Gebäudehöhe

Es ist die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen entsprechend des überarbeiteten Entwurfs vorgesehen. Zu den vorgesehenen Gebäudehöhen wird insbesondere auf die Abbildung 2 hingewiesen.

Grund-/Geschossflächenzahl

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualitäten des Siegerentwurfs ist eine für ein Gewerbegebiet verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl von 0,5 vorgesehen. Damit wird ein bedeutender Teil des Plangebiets nicht überbaut werden können und der Anteil des Freiraums entsprechend groß sein. Entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsentwurf soll jedoch die durch das geplante Vorhaben in Anspruch genommene Grundflächenzahl deutlich geringer sein und die zulässige Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für einen Großteil des Plangebiets eine Unterbauung durch die Tiefgarage vorgesehen ist (siehe Abbildung 4 unten).

Mit einer Geschossflächenzahl von 2,4 ist eine möglichst effiziente Grundstücksnutzung des gut angebundenen Gewerbestandorts entsprechend des überarbeiteten Siegerentwurfs vorgesehen. In Anbetracht der verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl führt dies vor allem dazu, dass die zulässige Geschossfläche durch entsprechende Gebäudehöhen realisiert werden kann. Es ist vorgesehen, dass Garagengeschosse bei der Berechnung der Geschossflächenzahl nicht angerechnet werden sollen (Festsetzung nach § 21a Abs. 4 Nr. 1 i V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksfläche

Es ist vorgesehen, zwei Baufenster für die beiden konvex gekrümmten Baubereiche beiderseits der Grünen Fuge, in denen jeweils (in der finalen Planung) drei Gebäude unterbracht werden sollen, auszuweisen. Wesentliches Ziel der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Sicherung der Freibereiche, insbesondere der vorgesehenen Grünen Fuge, sein. Für die vorgesehene Tiefgarage sollen unterirdische Baugrenzen festgesetzt werden.

Bauweise

Die bisher rechtswirksamen Bebauungspläne setzen eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, fest. Diese Festsetzung soll auch in den aufzustellenden Bebauungsplan übernommen werden.

Verkehrsflächen

Entlang der Plieninger Straße soll der an das Plangebiet angrenzende Seitenraum analog zur Nordseite mit einer doppelten Baumreihe neu gestaltet werden. Hierzu ist ausgehend vom heutigen Fahrbahnrand ein 3,00 m breiter Baumstreifen, ein mindestens 3,50 m breiter Geh- und Radweg sowie auf privater Grundstücksfläche ein 10,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer Baumreihe geplant. Mit der Neugestaltung des Verkehrsraumes wird das öffentliche Straßengrundstück zulasten des Gewerbegrundstückes um ca. 3,50 m nach Süden verbreitert.

Im südlichen Plangebiet ist anstelle des heutigen ca. 3,50 m breiten gemeinsamen Geh- und Radwegs je ein separater Gehweg und Radweg mit einer jeweiligen Mindestbreite von 2,50 m vorgesehen. Hierzu ist es notwendig, die heute vorhandene öffentliche Verkehrsfläche zulasten des Gewerbegrundstückes um ca. 1,50 m nach Norden zu verbreitern.

Die Verkehrsflächen zur gebietsinternen Erschließung sollen als Bestandteil der GE-Fläche nicht besonders ausgewiesen werden. Die Durchwegung soll mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit gesichert werden (gegebenenfalls auch ergänzend durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Pflanzverpflichtungen, Festsetzungen zum Artenschutz

Um den Belangen der Umwelt Rechnung zu tragen und auch eine entsprechende städtebauliche Qualität sicherzustellen, sind Pflanzverpflichtungen und weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant. Konkret sind dabei insbesondere Vorschriften zur Gestaltung der Grünräume und zur Dachbegrünung der Flach- bzw. flach geneigten Dächer und der Fassaden vorgesehen. Auch im Zusammenhang mit der Gestaltung der Wasserfläche in der Grünen Fuge wird den Umweltbelangen durch eine zumindest in Teilen naturnahe Ausgestaltung und Nutzung des Retentionspotenziales Rechnung zu tragen sein.

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auch mit Blick auf die Bewertung der baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft im weiteren Verfahren zu konkretisieren sein.

Es ist wahrscheinlich, dass auch Festsetzungen zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse, insbesondere CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures – Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion), erforderlich sind. Wie genau diese auszugestalten sind, ist im weiteren Verfahren zu klären (siehe auch Gliederungsziffer 6.1, Artenschutz).

Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Plangebiet liegt zum Teil eine stärkere Belastung durch Verkehrslärmimmissionen vor, insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf der Plieningener Straße und der Kurt-Schumacher-Straße sowie durch die Stadtbahn im südlichen Teil des Plangebiets. Im Verfahren ist zu klären, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (siehe auch Gliederungsziffer 6.4, Lärm).

Örtliche Bauvorschriften

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, welche örtlichen Bauvorschriften zur Sicherung eines ansprechenden städtebaulichen Erscheinungsbildes erforderlich sind. In jedem Fall sind Vorschriften zur Regelung von Werbeanlagen vorgesehen.

5. Erschließung

ÖPNV

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt der Zugang zur Stadtbahnhaltestelle „Landhaus“ an, an welcher die Stadtbahnlinie U3 verkehrt, die das Plangebiet in wenigen Minuten Fahrzeit in Richtung Möhringen Bahnhof sowie Vaihingen und Plieningen anbindet. An dieser Haltestelle verkehren zudem die Busse 77 (Degerloch – Echterdingen – Harthausen) und die Nachtbuslinie N 9 (Schlossplatz – Fasanenhof – Schlossplatz). Schließlich wird die unmittelbar nördlich des Plangebiets liegende Haltestelle „Landhauskreuzung“ von der Buslinie 73 (Degerloch – Plieningen – Neuhausen) und der Nachtbuslinie N 8 (Schlossplatz – Plieningen – Schlossplatz) bedient.

In den nächsten Jahren ist durch den geplanten Bau der „Möhringer Kurve“ (Direktverbindung zwischen den Möhringer Haltestellen Riedsee und Sigmaringer Straße) ein Direktanschluss des Plangebiets an die Stadtmitte zu erwarten. Zudem ist ab dem kommenden Fahrbahnwechsel die Anbindung des Plangebietes an den Schnellbuslinie X 7 mit dem Fahrweg Degerloch, Sternhäule, Landhaus, Fasenenhof-Ost, Stetten und mehrere Filderstädter Ortsteilen vorgesehen.

Geh- und Radwegeverbindungen

Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen. Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft ein Wander- und Radweg Richtung Plieningen.

Die Plieningen Straße, die Kurt-Schumacher-Straße und der erwähnte Wander- und Radweg werden in der Stuttgarter Fahrradkarte der Landeshauptstadt und des ADFC als Radfahrempfehlung ausgewiesen. Der Wander- und Radweg ist im Zielkonzept als Teil der Hauptradroute 51 dargestellt.

Zu den geplanten Änderungen im Verkehrsraum der Plieningen Straße bzw. des im südlichen Bereich des Plangebiets verlaufenden Gehweg- und Radweg siehe auch Gliederungsziffer 4, Wesentliche vorgesehene Festsetzungen, Abschnitt Verkehrsflächen.

Die gebietsinterne Erschließung ist Bestandteil der Planung. Es ist insbesondere eine Durchwegung des Plangebiets für die Öffentlichkeit in Nord-Süd-Richtung geplant, was letztlich auch die Erreichbarkeit der Stadtbahn-Haltestelle von der Plieningen Straße deutlich verbessert.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Plieningen Straße und Kurt-Schumacher-Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Anschluss zur B 27 existiert in wenigen hundert Metern Entfernung; hierüber ist auch die A 8 in kurzer Fahrzeit zu erreichen.

Das Plangebiet soll über die bereits vorhandene Zufahrt an der Plieningen Straße sowie ab Bauphase 3 auch über eine neue Zufahrt an der Kurt-Schumacher-Straße erschlossen werden. Es ist geplant, ca. 2100 Stellplätze auf dem Grundstück in einem Parkhaus sowie in einer Tiefgarage unterzubringen (zur bisher geplanten Abgrenzung der Tiefgarage siehe nebenstehende Abbildung 4). Die Haupteerschließung soll über die Plieningen Straße geschehen, wobei hier die Verkehrsströme durch mehrere Zufahrten der Tiefgarage gebietsintern aufgeteilt werden.

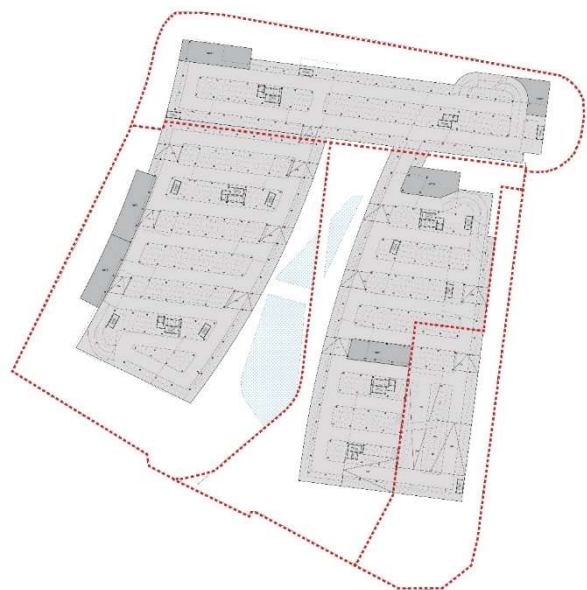


Abbildung 4: Geplante Untergeschoss/Tiefgaragenebene, Entwurfsverfasser Pickard Chilton, New Haven, Connecticut, Abdruck mit Genehmigung des Rechteinhabers P140 PropCo S.à.r.l., Luxemburg

Auswirkungen der Planung auf den Verkehr

Nach derzeitigen Planungsstand wird für das Plangebiet mit etwa 3900 Arbeitsplätzen gerechnet. Zweifelsohne sind damit Auswirkungen auf dem Verkehr im näheren und weiteren Umfeld verbunden. Um die Auswirkungen zu ermitteln, ist bereits ein Verkehrsgutachten durch die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt in Auftrag gegeben worden. Dieses hat festgestellt, dass die betroffenen Knotenpunkte im Bestand sowie im Planfall als noch leistungsfähig anzusehen sind. Im weiteren Verfahren soll das Gutachten um weitere Untersuchungen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Straßennetz anhand des makroskopischen Verkehrsmodells ergänzt sowie das Verkehrskonzept (einschließlich Ergänzung um ein betriebliches Mobilitätskonzept) konkretisiert werden.

6. Umweltbelange

Das Plangebiet wird bereits heute als Gewerbegrundstück genutzt. Es ist zwar baulich verhältnismäßig untergenutzt, jedoch zum überwiegenden Teil für Parkierungsflächen genutzt und damit versiegelt. Umweltauswirkungen durch die Planung sind insbesondere auf Grund der intensiveren Ausnutzung und dem geplanten deutlichen Zuwachs der Baumassen zu erwarten. Mit verschiedenen Maßnahmen der Planung (z. B. Aufwertung der Grünräume und des öffentlichen Raums, Verbesserung der Wegeverbindungen) sind vereinzelt auch positive Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden.

Eine Zusammenstellung der mit dem Bebauungsplan voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ist in der beigefügten Checkliste dargestellt. Auf folgende ausgewählte Umweltaspekte wird an dieser Stelle besonders hingewiesen.

6.1 Artenschutz

Um das Planungsgebiet und dessen Umgebung auf die Bedeutung hinsichtlich des Vorkommens ausgewählter Tierarten bzw. Artengruppen untersuchen und bewerten zu können, artenschutzrechtliche Tatbestände zu klären und ggf. Vermeidungs- oder Minderungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen, wurde im Sommerhalbjahr 2018 ein faunistisches Gutachten durch ein externes Gutachterbüro mit einer Erfassung von Vögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse durchgeführt. Hierbei war auch zu prüfen, ob eine Bedeutung hinsichtlich eines Vorkommens anderer artenschutzrechtlich relevanter Tierarten gegeben ist.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Vögel

Insgesamt wurden vom Gutachter 22 Vogelarten festgestellt, die alle nach dem Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind. Die ermittelten Vogelarten Grünspecht, Rotmilan und Turmfalke sind zudem streng geschützt, der Rotmilan ist darüber hinaus als Vogelart des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen.

17 Vogelarten des Gesamtbestands wurden als Brutvögel bestimmt, drei davon, die außerhalb brüten und das Untersuchungsgelände als Nahrungsgäste nutzen, außerdem wurden ein zusätzlicher Nahrungsgast und eine durchziehende Vogelart festgestellt.

Zwei der erfassten Vogelarten sind in der Roten Liste Baden-Württemberg als Arten der Vorwarnliste aufgeführt, Haussperling als Brutvogelart und Turmfalke als Nahrungsgast.

Fledermäuse

Vom Gutachter konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden, vor allem die Zwergfledermaus als weitaus häufigste Art, nur sporadisch traten der Große Abendsegler sowie Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus auf. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.

Für den Untersuchungsraum konnten keine Hinweise auf ein Wochenstubenquartier gewonnen werden, auch nicht auf ein Balzterritorium oder ein Paarungsquartier. Geeignete Höhlen- oder Spaltenbäume seien nach Aussage des Gutachters im Untersuchungsgebiet jedoch grundsätzlich vorhanden, vor allem hinter den Attiken des Gebäudekomplexes. Bis auf eine alte Weide sind die Bäume überwiegend zu jung für ein Höhlenpotenzial.

Reptilien

Die Suche nach der laut BNatSchG und Anhang 4 der FFH-Richtlinie streng geschützten Zauneidechse (in Baden-Württemberg als Art der Vorwarnliste ausgewiesen) blieb nach Aussage des Gutachters ohne Befund (auch außerhalb des Geländes entlang der südlichen und westlichen Umzäunung).

Gutachterempfehlungen

Um Verbotstatbestände der Tötung zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), empfiehlt der Gutachter die Berücksichtigung der Brutzeiten von Vogelarten und die Durchführung einer möglichen Gehölzrodung im Bereich des Baufelds und andere Eingriffe nur innerhalb eines Zeitraums zwischen Oktober und Ende Februar. Verbotstatbestände einer erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG) seien weitgehend auszuschließen, der Erhaltungszustand lokaler Populationen vorkommender Arten werde sich durch Rodungen und andere Eingriffe nicht verschlechtern.

Für den Verlust von mehrjährig nutzbaren Niststätten oder Quartieren als Fortpflanzungs- und Ruheplätze (Baumhöhlen) und um Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern sind je nach Umfang der Eingriffe und Rodungen jeweils bis zu 10 Vogelnist- und Fledermauskästen aufzuhängen.

Die Aussagen des Gutachtens werden im weiteren Verfahren noch durch die Fachverwaltung und die fachlich berührten Träger öffentlicher Belange geprüft.

6.2 Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung

Da die Nutzung im Plangebiet deutlich intensiviert wird, ist nicht ausgeschlossen, dass durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, die auszugleichen sind. Die Bewertung des Eingriffes und gegebenenfalls die Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes werden im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

6.3 Baumbestand/Vegetation

In den Randbereichen, insbesondere nach Westen und Süden, sind Flächen mit teils parkartigem Baumbestand vorhanden. Zur Plieninger Straße besteht ein Pflanzstreifen

mit Baumbestand. Der vorhandene Grünbestand soll entsprechend geschützt und fortentwickelt werden. Dies berücksichtigt auch bereits der überarbeitete Entwurf grundsätzlich, im weiteren Verfahren sollen die Maßnahmen hierzu konkretisiert werden.

6.4 Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für die Randbereiche des Plangebiets von einer größeren Lärmbelastung auszugehen, die insbesondere durch die starken Verkehrslärmimmissionen der Plieninger Straße, Kurt-Schumacher-Straße und B 27 sowie der Stadtbahn bedingt sind.

In der Lärmkartierung wurde hinsichtlich des Straßenverkehrs im weiteren nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets ein Tag-Abend-Nacht-Pegel über 24 Stunden (Lden) von 55 bis 65 dB(A) und ein Nachtpegel von 50 bis 55 dB(A) ermittelt. Der übrige Teil des Plangebiets ist mit Blick auf den Straßenverkehr entsprechend leiser.

Eine weitere Belastung besteht durch die Lärmimmissionen der Stadtbahn insbesondere für den südlichen Teil des Plangebiets mit einem Tag-Abend-Nacht-Pegel über 24 Stunden (Lden) von 50 bis 60 dB(A) und nachts von 45 bis 55 dB(A) (ohne Berücksichtigung des unmittelbaren Bereiches der Grundstücksgrenze, in dem ohnehin keine Bebauung vorgesehen ist).

Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einem Druck- und Verlagsbetrieb (Pressehaus östlich des Plangebietes) ist mit entsprechenden Gewerbelärm-Immissionen zu rechnen. Informationen zur konkreten diesbezüglichen Lärmbelastung liegen derzeit hierzu nicht vor.

Der Gesamtlärmpegel kann sich gegenüber den Werten der einzelnen Lärmquellen noch erhöhen.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50/55 dB(A) nachts wahrscheinlich gegenwärtig eingehalten (ohne Berücksichtigung der Effekte des Zusammenwirkens mehrerer Lärmquellen). Im Hinblick auf die Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Bürostandort auf Grund der deutlich zunehmenden Mitarbeiterzahl und damit einhergehend auch einer stärkeren Verkehrszunahme zusätzliche Verkehrslärmimmissionen verursachen wird. Zur sachgerechten Beurteilung der lärmbedingten Auswirkungen der Planung auf die Nachbarbebauung und auf die Vorhaben im Plangebiet selbst sowie zur Klärung gegebenenfalls erforderlicher aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen werden weitere Untersuchungen als erforderlich erachtet. Zudem könnten bereits mögliche bauliche Maßnahmen an der Plieninger Straße und Kurt-Schumacher-Straße (z. B. im Bereich der Zufahrten oder an der Kreuzung) einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellen, sodass bereits hierdurch ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.

6.5 Stadtklima

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Verband Region Stuttgart, 2008) sind die betroffene Baufläche und deren Umgebung als Gewerbe-Klimatop ausgewiesen, welches sich grundsätzlich bereits durch eine wesentliche Beeinflussung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind auszeichnet. Entsprechend den Planungshinweisen be-

sitzen die Flächen dennoch bedeutende klimarelevante Funktionen, wobei die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen als erheblich einzustufen ist. Am Standort und dessen Umgebung bestehen maßgebliche Kaltluftabflüsse, die überwiegend den bestehenden Grünzäsuren westlich und östlich des bebauten Gebiets folgen. Die Kaltluftströmungen sind zunächst nahezu in Nord-Süd-Richtung orientiert und erfahren im Laufe der Nacht eine Umlenkung in südöstliche Richtungen. Die bestehenden Grünbereiche stellen somit wirkungsvolle Durchlüftungssachsen zwischen den ebenen Freiflächen von Lerchenfeld, Weidach, Sternhäule und dem Körschtal dar. Sie leisten einen Beitrag zur Unterbrechung des sich allmählich schließenden peripheren Bebauungsringes im Süden der Stadt.

Hinsichtlich der stadtklimatischen Belange wird grundsätzlich eine Beibehaltung der bisherigen Höhenbeschränkung in den rechtswirksamen Bebauungsplänen auf maximal 40 m gefordert. Im Wettbewerbsverfahren wurde jedoch auch die Möglichkeit zur Prüfung einer punktuellen Überschreitung der Gebäudehöhen im Sinne eines städtebaulichen Hochpunkts bis maximal 50 m zur Quartiersdefinition ausdrücklich zugelassen. Dies wurde vom Amt für Umweltschutz als mögliche Kompromisslösung bei Abwägung einer gewünschten Nutzungsoptimierung von Gewerbeflächen, der stadträumlichen Wirkung und Auswirkungen auf die Freiflächen sowie gegenüber den klimatischen Auswirkungen als vertretbar mitgetragen. Der Siegerentwurf griff diese Möglichkeit auf: Im aktuellen Entwurfsstand der Überarbeitung beträgt die maximale Höhe des nordwestlichen Gebäudes ca. 48,9 m; ansonsten sind die geforderten 40 m eingehalten (siehe auch Abbildung 2 oben).

Des Weiteren wird aus stadtklimatischen Belangen eine weitgehend einheitliche Gebäudehöhe gefordert; auch dies ist im vorliegenden Entwurf grundsätzlich eingehalten.

Schließlich wurde vom Amt für Umweltschutz bereits zum Wettbewerbsverfahren aufgrund der abfallenden Topografie nach Süden zum Körschtal die Erhaltung von zwei klimarelevanten Durchlüftungsschneisen in Nord-Süd-Richtung von mindestens 20 m gefordert. Auch diese Vorgabe berücksichtigt der aktuelle Entwurf. Die östliche Frischluftschneise liegt teilweise auf dem Nachbargrundstück (Pressehaus) und wird nicht vollständig durch den Bebauungsplan erfasst und damit auch planungsrechtlich (zunächst) nicht gesichert.

6.6 Lufthygiene

Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit den flächendeckend für das Stadtgebiet durchgeführten Immissionsberechnungen herangezogen werden. Demnach werden im Plangebiet für das Jahr 2015 Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 26 und 30 µg/m³ prognostiziert. Für Feinstaub (PM₁₀) sind im unmittelbaren Bereich der Kurt-Schumacher-Straße und der Plieninger Straße Jahresmittelwerte zwischen 21 und 23 µg/m³ zu erwarten, ansonsten liegen die Werte darunter.

Damit kann für Stickstoffdioxid und Feinstaub von einer Einhaltung des gültigen Jahresmittelwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Geltungsbereich ausgegangen werden. Die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden für Stickstoffdioxid wahrscheinlich flächendeckend und für Feinstaub geringfügig in den genannten Randbereichen des Plangebiets überschritten. Vor diesem

Hintergrund wird es geboten sein, den Geltungsbereich aus lufthygienischer Sicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend zu kennzeichnen.

6.7 Bodenschutz

Das Plangebiet ist heute bereits gewerblich genutzt, weist jedoch, insbesondere im südlichen Bereich, auch einige Grünflächen auf. Der Versiegelungsanteil wird nach der Bodenversiegelungskarte des Amtes für Umweltschutz für den größten Teil des Plangebiets mit 51 % bis 70 % bewertet. Die Bodenqualität wird größtenteils als „gering“ eingestuft (Planungskarte Bodenqualität der Stadt Stuttgart). Da eine großflächige Unterbauung des Plangebiets mit Tiefgaragen geplant ist, dürfte sich der Versiegelungsgrad und die Bodenqualität – trotz verhältnismäßig groß geplanter Freiflächen – wahrscheinlich nicht oder allenfalls nur gering verbessern.

6.8 Altlasten

Erkenntnisse über verunreinigungsverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

6.9 Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll (soweit nicht verschmutzt) möglichst ortsnah versickert werden. Für die Retention sollen auch die Wasserflächen in der Grünen Fuge genutzt werden und sind auch unterirdische Rigolen vorgesehen. Die Planungen hierzu sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

7. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf

Auswirkungen auf die Sozialverträglichkeit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Die Wettbewerbsplanung berücksichtigt die Unterbringung einer (Betriebs-)Kindertagesstätte. Ob und inwieweit diese verwirklicht wird, ist im Zuge der Konkretisierung der Planung zu klären.

Im Gewerbegebiet sollen Anlagen für sportliche Zwecke allgemein und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sein.

8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,55 ha.

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

„Checkliste zum Scoping“

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

Allgemein

Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens / der Planung

	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich
X	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

X	Es ergeben sich keine kumulierenden Auswirkungen.
	Es ergeben sich kumulierende Auswirkungen mit folgenden Vorhaben (Bestand/genehmigt): -

Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Der Plan begründet die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben:

X	ja*
	nein

* Umfang der zulässigen UVP-pflichtigen Vorhaben hängt von den zulässigen Vorhaben im Gewerbegebiet ab -> Einschränkungen der Gewerbegebietsfestsetzung gegenüber BauNVO aber vorgesehen, insbesondere mit Blick auf die Verträglichkeit zum Wohnen

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung- § 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.

Der Aspekt schwere Unfälle und Katastrophen wird gesondert abgehandelt (s. hinten).

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 Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche - gestalterische Aspekte)	Der geplante Bürostandort wird auf Grund seiner Baumasse und der Höhe der Gebäude insbesondere zu den Wohnlagen Spitalgarten (südlich des Plangebiets) und Salzacker (westlich des Plangebiets) eine markante räumliche Wirkung entfalten. Gleichzeitig wird das bisher nicht öffentlich zugängliche Areal neu geordnet und städtebaulich aufgewertet. Der Straßenraum wird deutlich besser gefasst als es bisher der Fall ist.		X	X		
Wohnumfeld - Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Im Plangebiet sind attraktive Freiräume und Aufenthaltsräume geplant, insbesondere im Bereich der Grünen Fuge. Diese sollen auch der Öffentlichkeit zum Verweilen und zur Erholung zur Verfügung stehen.		X			
Lärm – Verkehr	Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für die Randbereiche des Plangebiets von einer größeren Lärmbelastung auszugehen, die insbesondere durch die starken Verkehrslärmimmissionen der Plieninger			X		X

	<p>Straße, Kurt-Schumacher-Straße und B 27 sowie der Stadtbahn bedingt sind.</p> <p>In der Lärmkartierung wurde hinsichtlich des Straßenverkehrs im größeren nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets ein Tag-Abend-Nacht-Pegel über 24 Stunden (Lden) von 55 bis 65 dB(A) und ein Nachtpegel von 50 bis 55 dB(A) ermittelt. Der übrige Teil des Plangebiets ist mit Blick auf den Straßenverkehr entsprechend leiser.</p> <p>Eine weitere Belastung besteht durch die Lärmimmissionen der Stadtbahn insbesondere für den südlichen Teil des Plangebiets mit einem Tag-Abend-Nacht-Pegel über 24 Stunden (Lden) von 50 bis 60 dB(A) und nachts von 45 bis 55 dB(A) (ohne Berücksichtigung des unmittelbaren Bereiches der Grundstücksgrenze, in dem ohnehin keine Bebauung vorgesehen ist).</p> <p>Der Gesamtlärmpegel kann sich gegenüber den Werten der einzelnen Lärmquellen noch erhöhen.</p> <p>Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wahrscheinlich gegenwärtig eingehalten (ohne Berücksichtigung der Effekte des Zusammenwirkens mehrerer Lärmquellen). Im Hinblick auf die Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Bürostandort auf Grund der deutlich zunehmenden Mitarbeiterzahl und damit einhergehend auch einer stärkeren Verkehrszunahme zusätzliche Verkehrslärmimmissionen verursachen wird. Zur sachgerechten Beurteilung der lärmbedingten Auswirkungen der Planung auf</p>					
--	---	--	--	--	--	--

	die Nachbarbebauung und auf die Vorhaben im Plangebiet selbst sowie zur Klärung gegebenenfalls erforderlicher aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen werden weitere Untersuchungen hierzu als erforderlich erachtet. Zudem könnten bereits mögliche bauliche Maßnahmen an der Plieninger Straße und Kurt-Schumacher-Straße (z. B. im Bereich der Zufahrten oder an der Kreuzung) einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellen, sodass bereits hierdurch ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht.						
Lärm - Gewerbe/Industrie	<p>Auf Grund der direkten Nachbarschaft zu einem Druck- und Verlagsbetrieb (Pressehaus östlich des Plangebietes) ist mit entsprechenden Gewerbelärm-Immissionen zu rechnen. Informationen zur konkreten diesbezüglichen Lärmbelastung liegen derzeit hierzu nicht vor.</p> <p>Mit einer nennenswerten Zunahme des Gewerbelärms ist auf Grund der geplanten Büronutzung bzw. der vorgesehenen Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nicht zu rechnen.</p>	X					
Lärm - Sport	Nicht relevant.	X					
Lärm - Freizeit	Nicht relevant.	X					
Erschütterungen	Nicht bekannt.	X					
Licht, Wärme, Strahlung	Nicht relevant.	X					
Luft - Luftschadstoffe	vgl. SG Klima und Luft						
Gerüche	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	Durch die zukünftige Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebiets werden die Wegebeziehungen deutlich verbessert. Dadurch wird insbesondere die Erreichbarkeit der Arbeitsstätten nördlich der Plieninger Straße bzw. der Stadtbahn deutlich verbessert. Auch das Wohngebiet Spitalgarten wird zukünftig von der Plieninger Straße deutlich besser erreichbar sein.		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 Lärmaktions-/Lärminderungsplanes: nein Für das Plangebiet sind folgende Zielsetzungen im Plan festgesetzt: -			
Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans.	vgl. Schutzgut Klima und Luft		

Die erheblichen Umweltauswirkungen, insbesondere der Verkehrslärm, sind überwiegend

X	baubedingt
X	anlage- und betriebsbedingt

X	direkt
X	indirekt
	Kurzfristig
X	mittel- und langfristig
X	Ständig
	vorübergehend

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

Lärmkartierung 2017 des Amtes für Umweltschutz, Landeshauptstadt Stuttgart

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:

Lärmgutachten, insbesondere zum Verkehrslärm

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und b 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 Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Das Plangebiet ist bereits heute gewerblich genutzt und zum Teil versiegelt. In den Randbereichen, insbesondere nach Westen und Süden, sind Flächen mit teils parkartigem Baumbestand vorhanden. Zur Plieninger Straße besteht ein Pflanzstreifen mit Baumbestand. Der vorhandene Grünbestand soll weitestgehend geschützt und fortentwickelt werden. Insgesamt wird nicht mit einer Verschlechterung des heutigen Zustandes gerechnet.	X				
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Siehe unten unter „Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“				X	
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	-	X				
Biodiversität/biologische Vielfalt/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Mit der oben beschriebenen Sicherung und Fortentwicklung der vorhandenen Baumbestände und Grünflächen soll auch die Vielfalt der Arten und Lebensräume gesichert werden.	X				
Licht, Strahlung, Wärme	-	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)	In ca. 250 m Entfernung östlich des Plangebiets liegend: FFH-Gebiet „Filder“ (FFH-Gebiet Nr.: 7321-341), zugleich Naturschutzgebiet	X		
Naturschutzgebiete	Weidach- und Zettachwald (Naturschutzgebiet Nr. 5)	X		
Landschaftsschutzgebiete	In ca. 250 m Entfernung südlich des Plangebiets liegend: Landschaftsschutzgebiet „Körschtal (LSG Nr.: 1.11.028)	X		
Naturdenkmale	ND Bezeichnung: -	X		
Besonders geschützte Biotope	Biotop Nr.: -	X		
Geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung	-	X		
Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	<p><u>Vögel</u> Insgesamt wurden vom Artenschutz-Gutachter 22 Vogelarten festgestellt, die alle nach dem Bundesnaturschutzgesetz mindestens besonders geschützt sind.</p> <p>17 Vogelarten des Gesamtbestands wurden als Brutvögel bestimmt, drei davon, die außerhalb brüten und das Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste nutzen, außerdem wurden ein zusätzlicher Nahrungsgast und eine durchziehende Vogelart festgestellt.</p> <p>Zwei der erfassten Vogelarten sind in der Roten Liste Baden-Württemberg als Arten der Vorwarnliste aufgeführt, Haussperling als Brutvogelart und Turmfalke als Nahrungsgast.</p> <p><u>Fledermäuse</u> Vom Gutachter konnten vier Fledermausarten nachgewiesen werden, vor allem die Zwergfledermaus als weitaus häufigste Art, nur sporadisch traten der Große Abendsegler</p>			X

	<p>sowie Rauhautfledermaus und Mückenfledermaus auf. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet und demzufolge national streng geschützt.</p> <p>Der Große Abendsegler ist bundesweit auf der Vorwarnliste geführt. In Baden-Württemberg wird er zusammen mit der Rauhautfledermaus als gefährdete wandernde Art eingestuft. Die Zwergfledermaus gilt landesweit als gefährdet. Für die Mückenfledermaus ist eine Gefährdung anzunehmen, der Status ist aber unbekannt.</p> <p>Für den Untersuchungsraum konnten keine Hinweise auf ein Wochenstubenquartier gewonnen werden, auch nicht auf ein Balzterritorium oder ein Paarungsquartier. Geeignete Höhlen- oder Spaltenbäume seien nach Aussage des Gutachters im Untersuchungsgebiet jedoch grundsätzlich vorhanden, vor allem hinter den Attiken des Gebäudekomplexes. Bis auf eine alte Weide sind die Bäume überwiegend zu jung für ein Höhlenpotenzial.</p> <p><u>Reptilien</u> Kein Befund.</p> <p><u>Gutachterempfehlungen</u> Um Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter verschiedene Maßnahmen; ein grundsätzliches artenschutzrechtliches Hindernis zur Realisierung der beabsichtigten Planung wird nicht gesehen.</p>			
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Bei den ermittelten Vogelarten sind der Grünspecht, der Rotmilan und der Turmfalke zudem streng geschützt, der Rotmilan ist darüber hinaus als Vogelart des Anhangs 1			X

	der Vogelschutzrichtlinie ausgewiesen (alle drei Vogelarten als Nahrungsgäste ermittelt). Die oben genannten Fledermausarten sind alle streng geschützt.			
--	---	--	--	--

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 Darstellung als Baufläche mit den oben erwähnten Schutzgebieten in der weiteren Umgebung Maßnahmenplan: Darstellung des Plangebiets weitgehend als Baufläche. Darstellung von Rad- und Wanderwegen für die Plieninger Straße, die Kurt-Schumacher-Straße und den Weg im südlichen Teil des Plangebiets. Für die Plieninger Straße wird zudem eine raumbildende Vegetation dargestellt. Der Bereich westlich der Kurt-Schumacher-Straße ist als sonstige Grünfläche (Bestand) ausgewiesen.	X		
Biotopverbundplanung	X		

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

X	baubedingt
X	anlage- und betriebsbedingt

X	direkt
X	indirekt
	kurzfristig
X	mittel- und langfristig
X	ständig
	vorübergehend

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

Stuttgart-Möhringen, Plieninger Straße 140: Faunistische Untersuchungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dezember 2018.

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

-

Schutzgut Boden und Fläche - § 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 Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Das Plangebiet ist heute bereits gewerblich genutzt und in großen Bereichen versiegelt. Im Plangebiet werden durch die städtebauliche Neuordnung wahrscheinlich im begrenzten Ausmaß weitere Flächen versiegelt. Insbesondere bei großflächigen Tiefgaragen kann es jedoch zum Verlust der noch vorhandenen Bodenfunktionen kommen. Die heute vorhandenen Freibereiche bleiben zum großen Teil erhalten.			X		
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit		X				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Zu generellen Auswirkungen auf die Bodenfunktion siehe Ausführungen bei „Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers“. Im Zusammenhang mit der Grünen Fuge und den vorgesehenen Wasserflächen ist jedoch auch die Retention des Niederschlagswassers geplant, sodass die generellen Auswirkungen auf den Boden als Ausgleichskörper weitgehend kompensiert bzw. mit Blick auf den Bestand sich die Situation sogar verbessern dürfte.		X	X		
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Keine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bekannt.					

Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Nicht bekannt.
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	Nein.
Flächeninanspruchnahme, Flächeneffizienz	Die zulässige Baumasse wird deutlich erhöht und insbesondere die gegenwärtig flächenextensive Parkierung konzentriert in Tiefgaragen und einem Parkhaus untergebracht, weshalb die Flächeneffizienz steigt.
Altlasten	Es liegen folgende Altlastenflächen im Plangebiet: Keine bekannt. Die Planung kann zu folgenden Auswirkungen auf die Altlasten führen: - Bei der Planung sind in Bezug auf die Altlasten folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen: -

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

	baubedingt
	anlage- und betriebsbedingt

	direkt
	indirekt
	kurzfristig
	mittel- und langfristig
	ständig
	vorübergehend

Es ist nicht erheblichen Auswirkungen zu rechnen!

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

Bodenschutzkonzept Stuttgart

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden und Fläche:

-

Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG:

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 Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen		X				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge		X				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Durch die wahrscheinlich zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate geringfügig reduziert.			X		
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur	Derzeit sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Es soll aber eine Wasserfläche angelegt werden, welche zum finalen Bauabschnitt ihre volle Größe erreicht. Gemäß Beschreibung im Wettbewerbsbeitrag soll die Wasserfläche von Norden nach Süden terrassenförmig in die Geländesituation eingelegt werden. Nach Süden hin soll die Wasserfläche als naturnaher See entwickelt werden, der auf der Ostseite mit Sitzstufen zum Wasser begleitet wird. Die westlichen Uferbereiche sollen als weiche, wechselfeuchte Uferzonen ausgebildet werden. Der südliche See soll auch als Retentionsraum für die Aufnahme von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen dienen.		X			
Oberflächengewässer - Gewässergüte	-					

Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	<p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.</p> <p>Der geplante südliche See soll auch als Retentionsraum für die Aufnahme von Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen dienen. Zusätzlich sind unterirdische Rigolen im Wassermanagement vorgesehen.</p>		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:	Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone			
	X Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten	X		
	Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet			
Heilquellenschutzgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone			
	X Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete	X		
	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete			
Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet			
	Das Planungsgebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten			
	X Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten.	X		

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

	baubedingt
	anlage- und betriebsbe- dingt

	direkt
	indirekt
	kurzfristig
	mittel- und langfristig
	ständig
	vorübergehend

Es ist nicht erheblichen Auswirkungen zu rechnen!

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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	<p>In den Randbereichen, insbesondere nach Westen und Süden, sind Flächen mit teils parkartigem Baumbestand vorhanden. Zur Plieninger Straße besteht ein Pflanzstreifen mit Baumbestand. Der vorhandene Grünbestand soll entsprechend geschützt und fortentwickelt werden. Gemäß Wettbewerbsentwurf sind zudem begrünte Balkone, weinbewachsene Fassaden und eine Dachbegrünung geplant, was zusätzlich thermisch ausgleichend wirkt. Die gleiche Wirkung ist der geplanten Wasserfläche zuzurechnen.</p> <p>Bei der Neuordnung des Plangebiets werden wahrscheinlich in einem gewissen Umfang auch Bäume etc. gerodet bzw. beseitigt. Insgesamt dürfte sich aber der Umfang der ausgleichend wirkenden Elemente und Strukturen erhöhen.</p>		X			
Thermische Auswirkungen – Neuanlage thermisch belastender Strukturen oder Betriebstätigkeiten (Baukörper, Versiegelung, Wärme)	Da die Baumasse deutlich erhöht wird und verhältnismäßig hohe Gebäude errichtet werden, nimmt das Ausmaß der thermisch belastenden Strukturen deutlich zu.				X	
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Auf Grund der Höhe der Gebäude wird es innerhalb des Gebietes zu gegenseitigen Verschattung kommen. Mit Blick auf die Zunahme thermisch belastender Strukturen könnte dies zumindest teilweise positive Auswirkungen haben.		X	X		

	Zu nennenswerten Verschattungen auf den Nachbargrundstücken dürfte es nur für das Pressehaus (Plieninger Straße 148A, 148B, 150, 150A) kommen. Die Auswirkungen auf dieses dürften auf Grund der Lage östlich vom Plangebiet aber eher gering seien.					
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	-	X				
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	<p>Am Standort und dessen Umgebung bestehen maßgebliche Kaltluftabflüsse, die überwiegend den bestehenden Grünzäsuren westlich und östlich des bebauten Gebiets folgen. Die Kaltluftströmungen sind zunächst nahezu in Nord-Süd-Richtung orientiert und erfahren im Laufe der Nacht eine Umlenkung in südöstliche Richtungen. Die bestehenden Grünbereiche stellen somit wirkungsvolle Durchlüftungsachsen zwischen den ebenen Freiflächen von Lerchenfeld, Weidach, Sternhäule und dem Körschtal dar. Sie leisten einen Beitrag zur Unterbrechung des sich allmählich schließenden peripheren Bebauungsringes im Süden der Stadt.</p> <p>Hinsichtlich der stadtklimatischen Belange ist grundsätzlich eine Beibehaltung der bisherigen Höhenbeschränkung in den rechtswirksamen Bebauungsplänen auf maximal 40 m zu fordern. Im Wettbewerbsverfahren wurde jedoch auch die Möglichkeit zur Prüfung einer punktuellen Überschreitung der Gebäudehöhen im Sinne eines städtebaulichen Hochpunkts bis maximal 50 m zur Quartiersdefinition ausdrücklich zugelassen. Dies wurde vom Amt für Umweltschutz als mögliche Kompromisslösung bei Abwägung einer gewünschten Nutzungsoptimierung von Gewerbeflächen, der</p>				X	

	<p>stadträumlichen Wirkung und Auswirkungen auf die Freiflächen sowie gegenüber den klimatischen Auswirkungen als vertretbar mitgetragen. Der Entwurf griff diese Möglichkeit auf: Im aktuellen Entwurfsstand der Überarbeitung beträgt die maximale Höhe des nordwestlichen Gebäudes ca. 48,9 m; ansonsten sind die geforderten 40 m eingehalten.</p> <p>Des Weiteren wird aus stadtklimatischen Belangen eine weitgehend einheitliche Gebäudehöhe gefordert; auch dies ist im vorliegendem Entwurf grundsätzlich eingehalten.</p> <p>Schließlich wurde vom Amt für Umweltschutz bereits zum Wettbewerbsverfahren aufgrund der abfallenden Topografie nach Süden zum Körschtal die Erhaltung von zwei klimarelevanten Durchlüftungsschneisen in Nord-Süd-Richtung von mindestens 20 m gefordert. Auch diese Vorgabe berücksichtigt der aktuelle Entwurf. Die östliche Frischluftschneise liegt teilweise auf den Nachbargrundstück (Pressehaus) und wird nicht vollständig durch den Bebauungsplan erfasst und damit auch planungsrechtlich (zunächst) nicht gesichert.</p>					
Luftschadstoffe - Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die bestehenden Vegetationsbestände bleiben zum großen Teil erhalten und werden fortentwickelt. Dies dürfte mögliche Verluste durch Rodung zur Baufeldfreimachung im Wesentlichen kompensieren, sodass nicht mit einem Verlust der Filterfunktion zu rechnen ist.	X				
Luftschadstoffe - direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen/Immissionen) und indirekte (Emissionen/Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	<p>Derzeitige Belastung:</p> <p>Zur Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet kann das Informationssystem „Stadtklima 21“ in Verbindung mit den flächendeckend für das Stadtgebiet durchgeführten Immissionsberechnungen herangezogen werden. Demnach werden im Plangebiet für das Jahr 2015 Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂)</p>				X	

	<p>zwischen 26 und 30 µg/m³ prognostiziert. Für Feinstaub (PM₁₀) sind im unmittelbaren Bereich der Kurt-Schumacher-Straße und der Plieninger Straße Jahresmittelwerte zwischen 21 und 23 µg/m³ zu erwarten, ansonsten liegen die Werte darunter.</p> <p>Damit kann für Stickstoffdioxid und Feinstaub von einer Einhaltung des gültigen Jahresmittelwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ im Geltungsbereich ausgegangen werden. Die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden für Stickstoffdioxid wahrscheinlich flächendeckend und für Feinstaub geringfügig in den genannten Randbereichen des Plangebiets überschritten.</p> <p>Auswirkungen des Vorhabens: Es ist nicht im nennenswerten Umfang mit direkten Emissionen aus dem Vorhaben zu rechnen. Allerdings erhöht sich das Verkehrsaufkommen deutlich und damit auch die entsprechenden Emissionen/Immissionen.</p>					
Gerüche	-					

Darstellungen Klimaatlas (Verband Region Stuttgart, 2008):

Die betroffene Baufläche und deren Umgebung sind als Gewerbe-Klimatop ausgewiesen, welches sich grundsätzlich bereits durch eine wesentliche Beeinflussung der Klimaelemente Temperatur, Feuchte und Wind auszeichnet. Entsprechend den Planungshinweisen besitzen die Flächen dennoch bedeutende klimarelevante Funktionen, wobei die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen als erheblich einzustufen ist.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben/Planungen:

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

		1	2	3
X	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Luftreinhalteplan für Stuttgart, 2018	X		
	Für das Plangebiet liegt kein Luftreinhalteplan vor.			
	Sonstige klimabedeutsame Grundlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)	X		
-				
	Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)	X		
-				

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

	baubedingt
X	anlage- und betriebsbedingt

X	direkt (stadtklimatische Auswirkungen, Belastungssituation Schadstoffe)
X	indirekt (zusätzliche Schadstoffe durch Verkehr)
	Kurzfristig
X	mittel- und langfristig
X	Ständig
	vorübergehend

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

- Klimaatlas Region Stuttgart, 2008
- Flächendeckende Schadstoffberechnungen für Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart, 2009
- Stadtklimatologische Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz vom 12.10.2017 sowie ergänzende E-Mail zum überarbeiteten Wettbewerbsentwurf vom 11.01.2019.

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:

-

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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Die geplante Bebauung wird auf Grund seiner Höhe, insbesondere mit seinem höchsten Gebäude an der Landhauskreuzung, und Baumasse als markante Landmarke und insbesondere vom freien Landschaftsraum gut zu sehen sein (z. B. vom Weidachtal aus) und das Landschaftsbild entsprechend beeinflussen. Er kann das Landschaftsbild empfinden beeinträchtigen.			X		
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	-	X				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Die geplante Bebauung wird auf Grund seiner Höhe, insbesondere mit seinem höchsten Gebäude an der Landhauskreuzung, und Baumasse als markante Landmarke von vielen Standorten gut sichtbar sein (z. B. als „Stadteingang“ von der B 27 oder vom Wohngebiet Salzäcker, insbesondere aus den höheren Etagen der Hochhäuser). Er wird die bestehenden baulichen Landmarken in der Umgebung (v. a. Daimlerhochhaus mit dem Stern (Epplestraße 225), Pressehaus, SI-Centrum und teilweise auch EnBW-Hochhaus im Fasanhof-Ost) ergänzen bzw. einen Blick auf diese Landmarken je nach Betrachtungsstandort auch versperren.		X	X		

	<p>Durch die Grüne Fuge können sich im Plangebiet selbst bzw. in der Umgebung interessante Sichtbeziehungen ergeben. Insbesondere das Daimlerhochhaus (Epplestraße 225) mit seinem Stern erfährt als heute bereits deutende Landmarke eine zusätzliche Betonung für einen Betrachter innerhalb der Sichtachse des Plangebiets.</p> <p>Insgesamt können sich je nach Betrachtungsstandort bereichernde als auch beeinträchtigende Sichtbeziehungen und Fernsichten ergeben.</p>					
Raubildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	<p>Insbesondere der Straßenraum der Plieninger Straße und der Kurt-Schumacher-Straße wird durch die vorge-sehene Bebauung deutlich besser definiert und gefasst. Es entsteht hiermit eine Raumkante.</p> <p>Auch innerhalb des Plangebiets entstehen mit der jeweils konvex gekrümmten Baukörperlinie beiderseits der Grünen Fuge zwei Raumkanten, die den öffentlichen Raum innerhalb des Gebiets klar definieren.</p> <p>Negative Auswirkungen können die geplanten Höhen bzw. Baumassen entfalten, die gerade im Nahbereich, je nach Standort, sicherlich auch sehr mächtig wirken können.</p>		X	X		
Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft	-	X				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Die Durchwegung des Plangebiets verbessert die Wegebeziehung insbesondere von der Plieninger Straße zum Rad- und Wanderweg im südlichen Plangebiet.		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

	baubedingt
	anlage- und betriebsbe- dingt

	direkt
	indirekt
	kurzfristig
	mittel- und langfristig
	ständig
	vorübergehend

Es ist nicht erheblichen Auswirkungen zu rechnen!

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten
für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft:**

-

Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee 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 Umweltauswirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	<u>Erläuterung</u>	1	2	3	4	5
Baudenkmale einschließlich Umgebung	-	X				
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	-	X				
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	-	X				
Archäologische Funde	-	X				
Sonstige Sachgüter	-	X				

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend

baubedingt
anlage- und betriebsbedingt

direkt
indirekt
kurzfristig
mittel- und langfristig
ständig
vorübergehend

Es gibt keine erheblichen Auswirkungen!

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten
für das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:**

-

Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:

Sonstige Bewertungsaspekte	geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Vermeidung von Emissionen	-
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Erzeugung, Beseitigung, Verwertung)	-
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Es sind im städtebaulichen Vertrag Maßnahmen zur Energieeinsparung und ggf. Vorgaben zur Photovoltaik vorgesehen.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	-
Klimaschutz / Auswirkungen des Vorhabens auf das Großklima	Nicht relevant.
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	-
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Dachbegrünung, Nutzung bereits versiegelter Flächen

Sonstiges/Anmerkungen:

-

Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:

-

Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:

-

Einschätzung über die Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit zulässiger Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB)

X	<p>Es sind keine Vorhaben zulässig (im Plangebiet) bzw. vorhanden oder genehmigt (außerhalb Plangebiet), von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Im Plangebiet sind Vorhaben zulässig, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie / BImSchG/12. BImSchV sowie Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen außerhalb des Störfallrechtes):</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Im Plangebiet sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes zulässig/geplant.</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Außerhalb des Plangebiets sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes vorhanden/genehmigt.</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> Es sind keine „benachbarten Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes betroffen.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>Angrenzend an das Plangebiet sind Vorhaben vorhanden oder genehmigt, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen,</p> <p><input type="checkbox"/> und im Plangebiet sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes zulässig/geplant</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><input type="checkbox"/> innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes sind im Plangebiet jedoch keine „benachbarten Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) betroffen.</p>

Beschreibung des Vorhabens / der Anfälligkeit	-		
Beschreibung der möglichen Ereignisse	-		
Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen			bekannt
			nicht bekannt, muss im Verfahren geprüft werden
Angemessener Sicherheitsabstand / Achtungsabstand			Der angemessene Sicherheitsabstand ist bekannt und <input type="checkbox"/> wird eingehalten <input type="checkbox"/> wird nicht eingehalten
			Der angemessene Sicherheitsabstand ist nicht bekannt, die Berücksichtigung des Achtungsabstandes ist ausreichend und <input type="checkbox"/> wird eingehalten <input type="checkbox"/> wird nicht eingehalten
			Der angemessene Sicherheitsabstand ist nicht bekannt, die Berücksichtigung des Achtungsabstandes ist nicht ausreichend oder ebenfalls nicht bekannt; angemessener Sicherheitsabstand oder Achtungsabstand müssen im Verfahren ermittelt werden
Betroffene benachbarte Schutzobjekte	innerhalb Plangebiet	außerhalb Plangebiet	
			dem Wohnen dienende Gebiete
-			wichtige Verkehrswege
-			öffentlich genutzte Gebäude / Gebiete
-			Freizeitgebiete
-			unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete

	<p>Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
	<p>Es sind folgende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, falls schwere Unfälle oder Katastrophen eintreten:</p> <p>1 = nicht betroffen/keine Auswirkungen</p> <p>2 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen</p> <p>3 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen</p>

Schutzgut	<u>Erläuterung</u>	1	2	3
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	-			
Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt	-			
Boden und Fläche	-			
Grundwasser	-			
Oberflächengewässer	-			
Klima und Luft	-			
Landschaft, Erholung, Landschafts-, Ortsbild	-			
Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	-			
Wechselwirkungen	-			

Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Vorläufige überschlägige Einschätzung der Eingriffsbilanzierung	<input type="checkbox"/> Es liegt voraussichtlich kein Eingriff vor. <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.

Stuttgart, 14. Juni 2019
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor