

Ausführliche Begründung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Planungsziel

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins (RSV) auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Landeshauptstadt Stuttgart (LHS) veräußert. Der Umzug und die Inbetriebnahme der Anlage für den RSV fand im 1. Quartal 2018 statt.

Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, 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 Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt im Sinne der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (GRDrs, 469/2019) wurde am 6. Juni 2019 im Gemeinderat beschlossen und damit zur strategischen und konzeptionellen Grundlage zur Sicherung, Anpassung und Aktivierung der Wirtschaftsflächen und ihrer Infrastruktur in der LHS. Es soll eine zeitgemäße und vom seinerzeitigen Ausschuss für Umwelt und Technik (UTA) gewünschte deutliche Erhöhung der Geschosshöhen des neuen Planrechts im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätsvollen Innenentwicklung im Sinne einer Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen. Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Vorlage zum Aufstellungsbeschluss wurde am 13. Dezember 2016 in nicht öffentlicher Sitzung in den UTA eingebracht. In der Sitzung des Bezirksbeirates Vaihingen am selben Tag wurde die Beschlussvorlage (GRDrs 833/2016) mit mehr als zwei Drittel der Stimmen abgelehnt. Daher musste die im UTA für den 20. Dezember 2016 geplante Beschlussfassung zurückgestellt und der Tagesordnungspunkt erneut im Bezirksbeirat verhandelt werden.

Grund für die Ablehnung durch den Bezirksbeirat war u.a., dass aus Sicht des Bezirksbeirates der Aufstellungsbeschluss Vai 285 (GRDrs 833/2016) zwingend mit der GRDrs 905/2016 „Verlagerung Radsportverein“ zusammenhänge und eine gemeinsame Vorstellung beider Vorlagen von Referat StU zusammen mit dem Referat SOS erfolgen müsse. Eine Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss (VA) dürfe nicht ohne Anhörung des Bezirksbeirates Vaihingen erfolgen. Die erneute Behandlung im

Bezirksbeirat fand am 24. Januar 2017 statt. Der Bezirksbeirat Vaihingen hat in dieser Sitzung der GRDRs 833/2016 mit der Maßgabe zugestimmt, eine maximal dreistöckige Bebauung in diesem Bereich zuzulassen.

In Kenntnis dieses Ergebnisses wurde vom UTA am 31. Januar 2017 der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Vaihingen gefasst (GRDRs 833/2016). Ergänzend wurde dabei beschlossen, dass entgegen des Votums des Bezirksbeirats der Aufstellungsbeschluss mit 4 Vollgeschossen gefasst wird (Niederschrift Nr. 29, TOP 4).

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Februar 2017 bis einschließlich 20. März 2017 durchgeführt. Es gingen während dieser Zeit keine schriftlichen Anregungen ein. Im Erörterungstermin am 22. Februar 2017 war ein Bürger anwesend, der keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert hat und die Darlegung in den Allgemeinen Zielen und Zwecken sinnvoll und nachvollziehbar fand (Anlage 5).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB im Februar/März 2017 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Öffentliche Auslegung

Der UTA hat am 25. September 2018 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfs mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Stand 18. Juni 2018) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 12. Oktober 2018 und dem 12. November 2018 in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Im genannten Zeitraum konnten die Unterlagen auch im Internet unter stuttgart.de/planauslage abgerufen werden. Es gingen während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen von Bürgern ein.

Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen sind mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung in Anlage 6 dargelegt. Es wurden bis auf Anmerkungen in der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz bzgl. der Hinweisen zu den Themen Naturschutz, Wasserschutz und Erdwärme keine Einwände vorgebracht. Die vom Amt für Umweltschutz vorgebrachten Änderungswünsche wurden in die Hinweise des Textteils des Bebauungsplans eingearbeitet und stellen somit eine redaktionelle Anpassung dar, die zu keiner Änderung des Festsetzungskataloges und somit keiner erneuten Auslegung führt.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund eines fehlerhaften Grundbucheintrags wurde die Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü auf Flst. 2242/1) nur dem Flurstück 2237/1 zugeordnet. Zur Richtigstellung wurde eine Ergänzung der flurstücksbezogenen Zuordnung der

Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü) für Flurstück 2234/1 erforderlich. Da hiervon nur die Eigentümer von Flst. 2234/1 und Flst. 2237/1 betroffen waren, wurde im März 2019 eine Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt und die beiden Parteien angehört.

Im Bebauungsplanentwurf Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) vom 18. Juni 2018 war auf Basis des aktuellen Grundbucheintrages die Zuordnung der Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (GMü auf Flst. 2242/1, 21 m²) lediglich für das Flst. 2237/1 (Obere Waldplätze 6) festgesetzt worden. Das entsprach jedoch nicht den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen. Die Eigentümerin von Flst. 2234/1 (Obere Waldplätze 8), der 11/21 Grundstücksanteile gehören, hat beim Grundbuchamt bezüglich des fehlerhaften Eintrages Widerspruch eingelegt. Daraufhin erklärte das Grundbuchamt mit Schreiben vom 10. Januar 2019, dass ein durch das Grundbuchamt verursachter falscher Eintrag vorliegt. Dies soll nun durch einen notariell beglaubigten Löschungs- und Bewilligungsantrag der betroffenen Parteien korrigiert werden.

Um das laufende Bebauungsplanverfahren zu einem Abschluss bringen zu können, musste eine Richtigstellung der Zuordnung der Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandort im Bebauungsplanentwurf, in den Textfestsetzungen, im Planentwurf und in der Begründung erfolgen. Dies setzte die Zustimmung beider betroffenen Grundstückseigentümer voraus. Hierzu wurden beide Parteien im März 2019 angehört. Nach deren Zustimmung konnte die aufgrund des falschen Grundbucheintrages im Bebauungsplanentwurf vom 18. Juni 2018 getroffene Festsetzung mit Zuordnung der Gemeinschaftsanlage Müllbehälterstandplatz (Flst. 2242/1) für das Flst. 2237/1 nun ergänzt und das Flst. 2234/1 aufgenommen werden. Das entspricht den aktuell vom Grundbuchamt genannten Eigentumsverhältnissen, wonach der Eigentümerin von Flst. 2237/1 10/21 Grundstücksanteile und der Eigentümerin von Flst. 2234/1 11/21 Grundstücksanteile gehören. Diese Änderung betrifft keine anderen im Geltungsbereich liegenden Grundstücke bzw. deren Eigentümer. Aufgrund dieser Änderung der Textfestsetzungen und der entsprechenden Plandarstellung sowie der Begründung hat der Bebauungsplanentwurf das Bruchdatum 18. Juni 2018/2. April 2019 erhalten.

In der Begründung mit Umweltbericht wurde auch das Thema Lärmaktionsplan/Luftreinhaltungsplan redaktionell aktualisiert und die Beschreibung der Pflanzverpflichtung konkretisiert. Die Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes im Umweltbericht wurde durch den Stand 18. Juni 2018/2. April 2019 ersetzt.

Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes sind als Teil der Begründung in Anlage 2, Kapitel II Umweltbericht dargestellt. Es werden die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Boden

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes ein Verlust von 0,44 Bodenindexpunkten (Bx).

Schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund Vorbelastung mit Verkehr

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren der lufthygienischen Situation und des Verkehrslärms, die aufgrund der Verkehrsbelastung entlang der Autobahn auftreten, sind bauliche und technische Vorkehrungen an den Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, die eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten und Bewohner ausschließen.

Lärm

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.

Der gesamte Geltungsbereich wird als Lärmschutzbereich festgesetzt. Für Außenbauteile der baulichen Anlagen sind besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Luftschadstoffe

Im Geltungsbereich sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbereichen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für die der Autobahn zugewandten Seite, in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss vorgesehenen Aufenthaltsräumen, eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Vorkehrungen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen. Die Luftansaugung kann beispielsweise von der der Autobahn abgewandten Seite oder über Dach erfolgen.

Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch nach Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Artenschutz/§ 44 BNatSchG Untersuchung

Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Ein artenschutzrechtliches Gutachten nach § 44 BNatSchG ist deshalb nicht erforderlich.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Mit der Erwerberin des Grundstücks Obere Waldplätze 12 wurde eine Vereinbarung nach den Grundsätzen des SIM abgeschlossen. Im Sinne einer qualifizierten Nachverdichtung sind die wesentlichen Inhalte dieser Vereinbarung die Sicherung der städtebaulichen Qualitätsziele aus SIM sowie die Regelung der Übernahme von verursachten Kosten. In Absprache mit dem Amt für Umweltschutz wurde im Bebauungsplanentwurf eine von der Vereinbarung abweichende Festsetzung bzgl. Dachbegrünung und Solaranlagen getroffen. Diese neue Festsetzung ermöglicht den Bauherren mehr Handlungsspielraum bei der Anlage von Solaranlagen und Dachbegrünung und wird daher als nicht nachteilig gesehen.

Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet und damit einhergehend den Ausschluss von Wohnnutzung wird keine Wohnbauförderquote nach SIM erforderlich.

Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rund 3,8 Millionen Euro. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt.

Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün).