

Stuttgart, 31.10.2011

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gärtnerei
Elsäßer / Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 256)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	15.11.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.11.2011

Beschlußantrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße“ mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 256) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15.02.2011 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 15. Februar 2010/ 28. Juni 2011 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20. Dezember 2010.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. April 2008 im Zuge des mündlichen Berichts zum fraktionsübergreifenden Antrag „Strukturwandel mittelständischer Gärtnereien“ (Antrag Nr. 89/2008 vom 6. März 2008) einer Bebauungsplanaufstellung für den Bereich der Gärtnerei Elsäßer zugestimmt. Neben der vorhandenen Nutzung als Gärtnereibetrieb sollen - insbesondere am Abend außerhalb der Geschäftszeiten der Gärtnerei - geschlossene Veranstaltungen durchgeführt werden. Vom Eigentümer wurde am 11. Juni 2008 ein Antrag zur förmlichen Einleitung des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB werden Regelungen getroffen, u. a. über die Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen und zur Durchführung der Veranstaltungen. Der Antragsteller, die Gärtnerei Elsäßer Dienstleistungen GmbH + Co. KG, hat sich bereit erklärt, die erforderlichen Kosten für Gutachten, Planung und Verfahren zu übernehmen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt. Dabei wurde eine besondere Belastung des Schutzgutes „Mensch“ (Lärm) festgestellt. In einer schallschutztechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Belastungen ermittelt und die Lärmschutzmaßnahmen bestimmt, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für allgemeine Wohngebiete notwendig sind. Diese sind entweder als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen und/oder Bestandteil des Durchführungsvertrages. Alle Lärmschutzmaßnahmen sind Gegenstand des zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in eine festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten in einem Umweltgutachten mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und Grünordnungskonzept, das Teil des Bebauungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages ist.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden vorrangig Anregungen zu den Themen Parken und Lärm (Anzahl der geplanten Stellplätze und erwartete Lärmbelastigung durch die Veranstaltungen) vorgebracht. Zudem sollten keine Veranstaltungen im Freien stattfinden dürfen. Die Anzahl von ca. 60 Veranstaltungen pro Jahr sollte deutlich reduziert werden (siehe ausführlich Anlage 5).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. April 2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Auslegung fand vom 13. Mai 2011 bis 14. Juni 2011 statt. In dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) und (2) BauGB ist abgeschlossen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Die vorgebrachten Hinweise und

Anregungen wurden zumindest teilweise berücksichtigt. Stellungnahmen des Amtes für Liegenschaften und Wohnen und des Amtes für Umweltschutz konnten nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden. Eine Übersicht sämtlicher Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Stellungnahme der Verwaltung befindet sich in Anlage 6.

Zwischen der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf geändert (siehe Anlage 1 Punkt 4). Daher wurde während der öffentlichen Auslegung eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Die Anregungen und die entsprechenden Stellungnahmen sind in der Anlage 6 dargelegt. Durch die erneute Beteiligung ergaben sich keine Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von 20.962,97 € sowie die Kosten für die erstellten Gutachten werden von dem Antragsteller übernommen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Beteiligte Stellen

OB/82, Referate T und WFB

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

"Strukturwandel mittelständischer Gärtnereien" (89/2008) vom 6. März 2008 der Stadträte Roland Schmid (CDU), Jürgen Sauer (CDU), Prof. Dr. Dorit Loos (CDU), Dr. Klaus Nopper (CDU), Joachim Fahrion (Freie Wähler), Dr. Matthias Werwig (FDP) und Fritz Currle (CDU)

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht vom 15.02.2011/28.06.2011
- 3.1 Verkleinerung des Bebauungsplans zeichnerischer Teil vom 15.02.2011
- 3.2 Textteil des Bebauungsplans vom 15.02.2011
4. Durchführungsvertrag mit
 - Maßnahmenplan vom 15.08.2010 aus dem Umweltgutachten (Anlage A)
 - Lageplan Lärmschutzwand M 1: 100 vom 20.12.2010 (Anlage B.1)
 - Detailplanung Lärmschutzwand M 1: 20 vom 20.12.2010 (Anlage B.2)
 - Baubeschreibung (Anlage B.3)
- 5a Öffentlichkeitsbeteiligung / Erörterungstermin lt. § 3 (1) und (2) BauGB
- 5b Namensliste der Beteiligten der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lt. 3 (1) BauGB
6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange lt. § 4 (1) und (2) BauGB
7. VEP Antragsunterlagen - Lageplan Endausbauzustand vom 20.12.2010
- 7a VEP Antragsunterlagen - Schnitte und Ansichten vom 20.12.2010
- 7b VEP Antragsunterlagen - Grünordnerische Maßnahmen vom 15.08.2010
- 7c VEP Antragsunterlagen - Lageplan Lärmschutzwand M 1: 100 vom 20.12.2010
- 7d VEP Antragsunterlagen - Detailplanung Lärmschutzwand M 1: 20 vom 20.12.2010
- 7e VEP Antragsunterlagen - Baubeschreibung Lärmschutzwand vom 20.12.2010

Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
3. Öffentliche Auslegung
4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
5. Umweltbelange
6. Planungsvorteil
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz
9. Änderungen mit Datum vom 28. Juni 2011
10. Begründung mit Umweltbericht

1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates hat am 28. April 2009 (GRDRs 130/2009) beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße (Vai 256) aufzustellen. Thematisiert wurden in der Sitzung der erhöhte Stellplatzbedarf sowie die zu erwartende Lärmbelastung durch die Veranstaltungen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Bezirksrathaus fand am 12. Mai 2009 der Erörterungstermin für das Bebauungsplanverfahren statt. Anwesend war eine Anwohnerin. Diskutiert wurde über die geplante Anzahl der Stellplätze, die von der Anwohnerin als zu gering angesehen wurde. Die Anwohnerin befürchtet, dass die Autos im angrenzenden Wohngebiet und in der Katzenbachstraße parken werden. Außerdem rechnet Sie mit nächtlicher Ruhestörung durch die Veranstaltungen und den zusätzlichen Verkehr.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 08. bis 22. Mai 2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Vaihingen eingesehen werden. Hierzu wurden von Anwohnern aus der Meluner Straße Stellungnahmen abgegeben. Diese betrafen hauptsächlich folgende Themen:

- erhöhte Lärmbelastung des Wohngebietes Lauchäcker durch Musik, Gäste im Freien, Feuerwerk sowie dem zu erwartenden Anfahrts- und Parkverkehr
- verminderte Wohnqualität und Minderung des Eigentumswertes im Wohngebiet Lauchäcker
- Verschlechterung der Parksituation durch eine zu geringe Zahl an Stellplätzen für die Veranstaltungen

Um eine unzumutbare Lärmbelastung für die Anwohner der Lauchäcker zu vermeiden wurden in einer schalltechnischen Untersuchung mit Schallimmissionsprognose vom 11. September 2009 die bestehenden Lärmwerte ermittelt. Zudem wurde anhand verschiedener Szenarien die zu erwartende Lärmentwicklung während der Veranstaltungen untersucht. Daraus wurden die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bestimmt, die zur Einhaltung

der entsprechenden Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und zur Minimierung der Lärmbelastung für die Umgebung notwendig sind (siehe Kapitel 5 "Umweltbelange").

Eine Wertminderung der benachbarten Immobilien und eine Verschlechterung der Wohnqualität im Wohngebiet Lauchäcker sind nach Einschätzung der Verwaltung nicht zu befürchten. Durch die geplanten Lärmschutzmaßnahmen ist eine maßgebliche Belastung ausgeschlossen. Bezüglich weiterer Umweltbelange z. B. klimatische Situation, Flächenversiegelung, Luftschadstoffe, etc. ist eine Beeinträchtigung der Umgebung durch die Planung nicht zu erwarten.

Es sind elf neue Stellplätze vorgesehen. Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen ergibt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze vom 4. August 2003) ein Gesamtstellplatzbedarf von voraussichtlich 23 Stellplätzen. Diese werden auf dem Grundstück der Gärtnerei hergestellt. Durch die vertraglich vereinbarte Schließung der Grundstückszufahrt zur Katzenbachstraße vor und während der Veranstaltungen wird eine direkte Verbindung zwischen Katzenbach- und Hauptstraße über das Grundstück der Gärtnerei verhindert. Damit soll ein Parksuchverkehr bzw. die verkehrliche Belastung des Wohngebietes Lauchäcker minimiert werden.

Die bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung sowie die Namensliste der Beteiligten sind ausführlich in Anlage 5a und 5b ersichtlich.

3. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. April 2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Elsäßer / Katzenbachstraße“ vom 15.02.2011, die Begründung gleichen Datums mit Umweltbericht und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12.2010 sowie weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu den Themen Natur- und Artenschutz, Boden, Grundwasser und Lärm lagen vom 13. Mai 2011 bis 14. Juni 2011 öffentlich aus.

In dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für das Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen. Die Prüfung der Anregungen und die entsprechenden Stellungnahmen sind in der Anlage 6 dargelegt. Zwischen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Bebauungsplanentwurf wie folgt geändert:

die Art der Nutzung wird nicht mehr als "Fläche für die Landwirtschaft", sondern als "Gärtnerei mit Veranstaltungsbetrieb" festgesetzt
die Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB wird zusätzlich als "private Grünfläche" bzw.

als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt
Modifizierung der Stellplatzfläche "St1"
Staffelung der zulässigen Gebäudehöhe beim südlichen Gewächshaus.

Auf Grund dessen wurde parallel zur öffentlichen Auslegung eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Anregungen und die entsprechenden Stellungnahmen sind in der Anlage 6 dargelegt. Durch die erneute Beteiligung ergaben sich keine Änderungen im Bebauungsplanentwurf, jedoch in der Begründung (siehe 9. Änderungen).

5. Umweltbelange

In Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB abschließend dargelegt.

Bei der Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Elsäßer / Katzenbachstraße“ vom 15.02.2011, der Begründung gleichen Datums mit Umweltbericht und des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 20.12.2010 waren weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu den Themen Natur- und Artenschutz, Boden, Grundwasser und Lärm, zu jedermanns Einsicht verfügbar.

Lärm

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden in einen Schallschutzgutachten vom 11.09.2009 die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Während des vorgesehenen Veranstaltungsbetriebes sind die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (6:00-22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (lauteste Nachtstunde) einzuhalten. Zur Einhaltung der genannten Richtwerte werden folgende Lärmschutzmaßnahmen getroffen:

- Eingang für Veranstaltungen auf der Westseite, somit auf der den benachbarten Wohnhäusern abgewandten Seite
- die Tür an der Nordseite wird nur als Behinderteneingang und als Notausgang benutzt. Sie ist während den Veranstaltungen zu schließen.
- Begrenzung des Innenpegels (Musik und soziale Geräusche) auf 80 dB(A)
- Fenster und Türen sind bei Veranstaltungen geschlossen
- 2,0 m hohe Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß mindestens 20 dB) an der Katzenbachstraße, bestehend aus einer fest installierten Wand und einer temporären Wand in Form eines Schiebetors, das während der Veranstaltungen geschlossen wird.

Die Errichtung der oben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen und deren fachgerechte Ausbildung sowie deren laut Gutachten bestimmten Einsatz während der Veranstaltungen (Schallpegelbegrenzung in den Innenräumen, Schließung der temporären Schallschutzwand /Schiebetor, etc.) sind im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Stuttgart und dem Eigentümer vereinbart. Alle Lärmschutzmaßnahmen sind außerdem Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, das für die geplanten Veranstaltungen und den Neubau eines Gewächshauses erforderlich ist.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung auf der Basis des § 44 BNatSchG ergab, dass keine zusätzlichen Gutachten erforderlich sind. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante oder besonders geschützte Arten nicht erheblich und nachhaltig betroffen.

Es ist kein FFH- oder Vogelschutzgebiet vorhanden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck sind durch die Inhalte des Bebauungsplans nicht betroffen oder beeinträchtigt.

Boden

Die Bodenqualität ist nach der BOKS-Karte des Amtes für Umweltschutz in Stufe 3 (mittlere Bodenqualität) eingestuft (Stand März 2006). Für die 11 zusätzlichen Stellplätze auf dem Flurstück 2399/2 werden bislang unversiegelte Flächen beansprucht. Für neue Zuwegungen erfolgt eine Versiegelung von ca. 25 m².

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies einen Verlust im Wert von 0,077 Bodenindexpunkten. Die Stellplätze werden jedoch als Rasenpflaster ausgeführt und dauerhaft begrünt. Dadurch und durch weitere grünordnerische Maßnahmen zur Freiflächengestaltung im südlichen Grundstücksteil wird ein Gewinn im Wert von insgesamt 0,08 Bodenindexpunkten erreicht. Es gehen somit keine Bodenindexpunkte verloren und der notwendige Eingriff wird flächenmäßig kompensiert.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in eine festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgten in einem Umweltgutachten mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie Grünordnungskonzept, das Teil des Bebauungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages ist. Folgende Maßnahmen sind im Sinne des § 9 (1) 20 BauGB festgeschrieben und im Durchführungsvertrag geregelt:

- Die geplanten Stellplätze (St1) werden an deren Südseite mit einer Hainbuchenhecke eingefasst und mit Rasenpflaster ausgebildet. In Ergänzung zur bestehenden Thujahecke sowie südlich des neu geplanten Gewächshauses entstehen ebenfalls neue Hainbuchenhecken.
- Als Ersatz für die beanspruchte T-Fläche kann ein bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzter Bereich als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 BauGB zugeordnet werden. Hier werden landschaftsfremde Pflanzungen entfernt, Flächen entsiegelt und der Bereich durch Oberbodenauftrag aufgewertet. Die Gesamtfläche wird im Anschluss angesät und als Wiese gepflegt.
- Im südlichen Bereich auf Flurstück 2399/2 werden 5 gebietsheimische Obstbaumhochstämme gepflanzt in der Pflanzgröße Stammumfang 16 -18 / 3x verpflanzt.

6. Planungsvorteil

Ein Planungsvorteil ist nach Angaben des Stadtmessungsamtes mit der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht verbunden.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen keine Kosten. Ein Grunderwerb ist nicht erforderlich. Die Planungs- und Verfahrenskosten in Höhe von 20.962,97 € sowie weitere Kosten z. B. für die erforderlichen Gutachten trägt die Gärtnerei Elsässer Dienstleistungen GmbH + Co. KG.

8. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	0,04 ha (Bestand)
Fläche für die Landwirtschaft	0,45 ha
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,18 ha
(- davon öffentliche Grünfläche)	0,08 ha)
<u>(- davon private Grünfläche)</u>	<u>0,10 ha)</u>
Geltungsbereich	0,67 ha

9. Änderungen mit Datum vom 28. Juni 2011

Die Begründung mit Umweltbericht vom 15. Februar 2011 wird zur Klarstellung bzw. redaktionell in folgenden Punkten geändert:

- Berichtigung Punkt 5 "Erschließung": Vertraglich vereinbart ist die Schließung der Zufahrt von der Katzenbachstraße eine halbe Stunde vor Veranstaltungsbeginn.
- Die Angaben bezüglich des Grundwasserstandes im Plangebiet im Umweltbericht bei Punkt 2a "Schutzgut Wasser" werden ergänzt: Es werden Angaben zum aktuellen Grundwasserstand – 461 bis 463m ü. NN - angefügt, die für die Vorlage zum Auslegungsbeschluss noch nicht vorlagen.
- Das Datum des Umweltgutachtens der glü - Planungsgemeinschaft vom November 2009 wird ergänzt durch das Änderungsdatum vom 13. April 2010.

10. Begründung mit Umweltbericht

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 15. Februar 2011/ 28. Juni 2011 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Plangebiet und Umgebung
2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Geltendes Recht
4. Planung
5. Erschließung
6. Sonstige Festsetzungen
7. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)
8. Umweltbelange, Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB
 - 8.1. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 8.2. Artenschutz
 - 8.3. Eingriffsbewertung
9. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

1. a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
1. b) In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Bebauungsplan relevante Ziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 2. a) Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter
 2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
 2. c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 2. d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
3. Zusätzliche Angaben
 3. a) Technische Verfahren, sonstige Hinweise
 3. b) Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
 3. c) Zusammenfassung

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteils von Stuttgart-Vaihingen und ist durch einen Erwerbsgartenbaubetrieb (Gärtnerei Elsäßer = Vorhabenträger) mit einem Wohnhaus sowie Gewächshäusern (Produktion/Verkauf) auf dem Grundstück Katzenbachstraße 207 (Flurstücke 2396, 2397 und 2399) geprägt.

Westlich der bestehenden Gebäude befindet sich eine Obstbaumwiese (Flurstück Nr. 2399/2). Am westlichen Ende des Geltungsbereiches verläuft ein Geh- und Radweg (Teilbereich Flurstück 2399/1 - Eigentum der LHS Stuttgart) Richtung Vaihingen-Mitte.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,67 ha.

Das Gebiet grenzt an das Wohngebiet Lauchäcker, die Patch Barracks der amerikanischen Streitkräfte und verschiedene Sportanlagen. Zwischen Gärtnereibetrieb und Hauptstraße liegen in einem Teilbereich des Flurstückes 2399/1 (Eigentum der LHS Stuttgart) Spiel- und Freizeitanlagen innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ist geplant, neben der vorhandenen Nutzung als Gärtnereibetrieb auch geschlossene Veranstaltungen - insbesondere am

Abend außerhalb der Geschäftszeiten des Gärtnereibetriebs - durchzuführen. Die vorgesehene Nutzung als Veranstaltungsort kann ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Der Vorhabenträger hat deshalb beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ergänzenden Nutzung zum Gartenbaubetrieb schafft.

3. Geltendes Recht

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart ist der größte Teil des Geltungsbereichs als Fläche für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich/Erwerbsgartenbau und ein kleiner Teil als öffentliche Grünfläche (Parkanlage, Landschaftspark) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die Hauptnutzung weiterhin der Erwerbsgartenbau bleiben soll.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lauchäcker Anschluss Büsauer Straße/B 14“ aus dem Jahre 1995. Der Bebauungsplan setzt größtenteils Fläche für die Landwirtschaft fest. Zulässig sind bauliche Anlagen für

den Erwerbsgartenbau.

Für einen kleinen, am Nord-Westrand des Plangebiets liegenden Teilbereich ist eine öffentliche Grünfläche (Spiel- und Freizeitanlage) mit einer so genannten T-Fläche (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und ein beschränkt befahrbarer Geh- und Radweg festgesetzt.

Das Grundstück 2397 ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Lauchäcker Anschluss Büsnauer Straße/B 14“ nur von Westen über die Hauptstraße erschlossen, die als Wendeanlage an der nord-westlichen Ecke des Grundstücks endet. Am nördlichen Grundstücksrand ist teilweise ein 3,0 m breiter Weg und teilweise Verkehrsgrün festgesetzt.

4. Planung

Der bestehende Gartenbaubetrieb mit Wohnhaus für den Betriebsinhaber soll durch die geplante Nutzung für geschlossene Veranstaltungen ergänzt werden. Die Hauptnutzung als Gärtnereibetrieb bleibt erhalten bzw. ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der geplanten Veranstaltungen als untergeordnete Nutzung.

Die bestehende Grünfläche im Plangebiet liegt teils auf städtischem, teils auf privatem Grundstück. Auf städtischer Fläche wird daher eine 'Öffentliche Grünfläche', auf privater Fläche eine 'Private Grünfläche' festgesetzt.

Ein bestehendes Gewächshaus soll als Veranstaltungsraum für in der Regel ca. 80 bis 90 Personen genutzt werden. In Ausnahmefällen ist von maximal 120 Personen auszugehen. Es werden bis zu 60 Veranstaltungen im Jahr durchgeführt, wobei diese im Normalfall außerhalb der Gärtnereigeschäftszeiten stattfinden - an Wochentagen ab ca. 18:30 Uhr und an Samstagen ab ca. 13.30 Uhr. An Sonn- und Feiertagen findet maximal eine Veranstaltung pro Jahr statt. Dabei ist der Beginn der Veranstaltung maßgeblich.

Unter Einbeziehung der bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen ergibt sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze vom 4. August 2003) ein Gesamtstellplatzbedarf von voraussichtlich 23 Stellplätzen. Es wurde dabei von einer teilweisen Doppelnutzung der Stellplätze ausgegangen (Veranstaltungs- und Verkaufsbetrieb liegen zeitlich getrennt; besondere Eigenart der vorgesehenen Event-/Veranstaltungsnutzung, die nicht (nur) der Versorgung des Gebiets dient; überörtlicher Charakter).

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes wurde die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) berücksichtigt.

5. Erschließung

Der Gärtnereibetrieb verfügt über insgesamt drei Zufahrtsmöglichkeiten. Es kann über die Hauptstraße und über die Katzenbachstraße zugefahren werden. Die beiden Zufahrten sind erforderlich, da für PKW keine Verbindung zwischen der Hauptstraße und der Katzenbachstraße besteht. Diese Zufahrten werden von den Kunden der Gärtnerei sowie für die betriebsnotwendigen Ein- und Ausfahrten genutzt. Eine dritte Zufahrt befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze. Durch die Festsetzung **Ef1**, **Af1** soll sichergestellt werden, dass diese dritte

Zufahrt ausschließlich für die Anlieferung des Gärtnereibetriebes genutzt wird. Sie kann nur über den bestehenden Geh- und Radweg auf der westlichen Seite des Plangebiets erreicht werden. Die Befahrung des Geh- und Radwegs ist entsprechend nur für die Anlieferung des Betriebes sowie für landwirtschaftlichen Verkehr zulässig. Bei Veranstaltungen ist eine Befahrung in Richtung des Sportgebiets durch Besucherverkehr daher nicht erforderlich bzw. unzulässig. Konflikte und Kollisionen mit einem verstärkten Rad- und Fußverkehr aufgrund des Sportgebiets Lauchäcker-Lauchau können somit vermieden werden. Der Geh- und Radweg wird daher im Bebauungsplan als "beschränkt befahrbar" festgesetzt.

Im Bebauungsplan von 1995/3 ist der Geh- und Radweg weiter östlich festgesetzt als er vor Ort tatsächlich vorhanden ist. Eine Verlegung ist jedoch nicht vorgesehen, sodass die Festsetzung im Bebauungsplan dem jetzigen Verlauf des Weges entspricht.

Die Stellplätze für den Veranstaltungsbetrieb sind ausschließlich über die Hauptstraße zu erreichen. Dies wird mit der Festsetzung **Ef2, Af2** dokumentiert und ist zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt. Zudem wird die Zufahrt an der Katzenbachstraße eine halbe Stunde vor Veranstaltungsbeginn durch eine mobile Lärmschutzwand geschlossen.

Das Gebiet liegt im 500 m - Einzugsbereich der Bushaltestelle „Kurmärker Kaserne“, die von den Buslinien 84 und 751 bedient wird. Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Bebauungsplan „Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße“ nicht betroffen oder beeinträchtigt.

6. Sonstige Festsetzungen

Um das nördlich angrenzende Wohngebiet bei den Veranstaltungen vom Parksuchverkehr zu entlasten und vor den damit verbundenen Lärmimmissionen zu schützen, wird die vorhandene Zufahrt über die Katzenbachstraße auf das Gärtnereigelände während des Veranstaltungsbetriebes mit einem Schiebetor geschlossen, das als 2,0 m hohe, temporäre Lärmschutzwand ausgebildet ist. Bei geschlossenem Tor erfolgt die Zufahrt ausschließlich über die Wendefläche der Hauptstraße (siehe zeichnerischer Teil, Festsetzung **Ef2, Af2**). Zusätzlich wird eine fest installierte Lärmschutzwand mit einer Höhe von ebenfalls 2,0 m über Gelände festgesetzt. Um die geforderten Richtwerte der TA Lärm einzuhalten muss die Lärmschutzwand ein Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB aufweisen.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gesichert. Das bestehende Kanalnetz (**Ir3**) reicht für die Entwässerung des Gebietes aus. Die vorhandene, unterirdische Gashochdruckleitung (**Ir2**) und die beiden Leitungen der Bodenseewasserversorgung werden mit einem Leitungsrecht (**Ir1**) gesichert.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind vom Vorhabenträger Einfriedigungen geplant. Um den bestehenden landschaftlichen Charakter nicht einzuschränken und dem Vorhabenträger trotzdem die nötige Privatsphäre für

seine Veranstaltungen zu ermöglichen, sind im Plangebiet offene Einfriedungen und standortheimische Hecken mit einer Höhe bis 1,30m zulässig.

7. Vertragliche Regelungen (öffentlich-rechtlicher Durchführungsvertrag)

Im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB werden Regelungen getroffen, im Wesentlichen über:

- Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten
 - Herstellung der Begrünungsmaßnahmen sowie der Freiflächengestaltung (Ausgleichsmaßnahmen)
- Festlegung des Veranstaltungsbetriebes als untergeordnete Nutzung. Mit Wegfall der Hauptnutzung (Gärtnerei) ist auch der untergeordnete Veranstaltungsbetrieb sofort einzustellen
- Frist zur Durchführung der baulichen Maßnahmen
- Sicherung der Zufahrtsrechte des Vorhabenträgers zur Anlieferung an der südlichen Grundstückszufahrt
- Errichtung bzw. Umsetzung aller Lärminderungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger

8. Umweltbelange, Bestandsaufnahme und Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB

8.1. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die geplanten Veranstaltungen ist eine erhöhte Lärmentwicklung im Plangebiet zu erwarten. In der schalltechnischen Untersuchung vom 11. September 2009 durch das Büro Heine und Jud (Ingenieurbüro für Umweltakustik) wurde nachgewiesen, dass die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) eingehalten werden. Dabei wurden folgende Maßnahmen zur Lärminderung berücksichtigt:

- Eingang für Veranstaltungen auf der Westseite, somit auf der den benachbarten Wohnhäusern abgewandten Seite
- die Tür an der Nordseite wird nur als Behinderteneingang und als Notausgang benutzt. Sie ist während den Veranstaltungen zu schließen.
- Begrenzung des Innenpegels (Musik und soziale Geräusche) auf 80 dB(A)
- Fenster und Türen sind bei Veranstaltungen geschlossen
- 2,0 m hohe Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß mindestens 20 dB) an der Katzenbachstraße, bestehend aus einer fest installierten Wand und einer temporären Wand in Form eines Schiebetors, das während den Veranstaltungen geschlossen wird.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Lärminderung auf Basis des Gutachtens ist mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Die Errichtung der oben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, deren fachgerechte Ausbildung sowie deren entsprechend dem Schallschutzgutachten vorgeschriebenen Einsatz während der Veranstaltungen werden vertraglich

zwischen der Stadt Stuttgart und dem Eigentümer vereinbart. Alle Lärmschutzmaßnahmen sind außerdem Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, das für die geplanten Veranstaltungen und den Neubau eines Gewächshauses erforderlich ist.

Weitere maßgebliche Auswirkungen auf andere Umweltbelange sind durch die Planung nicht zu erwarten (siehe Umweltbericht Kapitel II).

8.2 Artenschutz

Eine Überprüfung ergab, dass für das Plangebiet ein Gutachten auf der Grundlage des § 44 BNatSchG nicht erforderlich ist. Eingriffe im Sinne des Artenschutzrechts sind nicht zu erwarten.

8.3. Eingriffsbewertung

Die Herstellung von 11 neuen Stellplätzen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Erschließungsfläche hat zur Folge, dass in die im Bebauungsplan „Lauchäcker Anschluss Bünsauer Straße/B 14“ aus dem Jahre 1995 bisher festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ein naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt. Der notwendige Eingriff wird nach Art und Umfang im westlichen Grundstücksteil des Vorhabenträgers flächenmäßig kompensiert und durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ergänzt. Außerdem wird als Ergänzung der bestehenden Thujahecke, südlich des neu geplanten Gewächshauses sowie unterhalb der neu geplanten Stellplatzfläche (St1) eine Hainbuchenhecke gepflanzt. Auf städtischem Grundstück wird eine gebietsfremde Thujahecke entfernt. Die neu geplante Stellplatzfläche wird mit Rasenpflaster hergestellt.

Die Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen in der bisherigen öffentlichen Grünfläche (Spiel- und Freizeitanlage) ist durch eine so genannte T-Fläche (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB) verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt.

9. Flächenbilanz

Verkehrsflächen	0,04 ha (Bestand)
Fläche für die Landwirtschaft	0,45 ha
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	0,18 ha
(- davon öffentliche Grünfläche	0,08 ha)
<u>(- davon private Grünfläche</u>	<u>0,10 ha)</u>
Geltungsbereich	0,67 ha

II. Umweltbericht

1. a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück des Vorhabenträgers (Gärtnerei Elsäßer) ist geplant, neben der vorhandenen Nutzung als Gärtnereibetrieb auch geschlossene Veranstaltungen - insbesondere am Abend außerhalb der Geschäftszeiten des Gärtnereibetriebes - durchzuführen. Die vorgesehene Nutzung als Veranstaltungsort kann ohne Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Der Vorhabenträger hat deshalb beantragt, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der ergänzenden Nutzung zum Gartenbaubetrieb schafft.

Die Herstellung von 11 neuen Stellplätzen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Erschließungsfläche hat zur Folge, dass in die im Bebauungsplan „Lauchäcker Anschluss Büsnauer Straße/B 14“ aus dem Jahre 1995 bisher festgesetzte Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ein naturschutzrechtlicher Eingriff erfolgt. Der notwendige Eingriff wird nach Art und Umfang im südlichen Grundstücksteil des Vorhabenträgers flächenmäßig kompensiert.

1. b) In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte und für den Bebauungsplan relevante Ziele des Umweltschutzes

Für die vorliegende Bebauungsplanung sind vor allem folgende Fachgesetze und Fachpläne von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB trifft Regelungen zum Umweltschutz, die in der Bauleitplanung anzuwenden sind. § 1a (3) BauGB regelt im Besonderen den Ausgleich von durch die Planungsrealisierung verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft. Auf Grund dieser Regelungen wurde für das Plangebiet ein Gutachten zur Bewertung des Eingriffs erstellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Nach § 44 BNatSchG werden Regelungen zum Schutz besonderer Tiere und Pflanzen vorgegeben. Es ist zu klären, ob im Plangebiet lebende und gemäß § 44 BNatSchG schutzwürdige Tiere und Pflanzen erfasst werden müssen, und welche Schutzmaßnahmen gegebenenfalls vorzusehen sind.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Zur Beurteilung der Schallimmissionen werden die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm herangezogen.

16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV; Verkehrslärmverordnung)

Gemäß der Verordnung ist zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche beim Bau von Straßen etc.

sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel die in der Verordnung aufgelisteten Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet.
Für die Beurteilung der Lärmbelastung des Plangebiets werden die in der Verordnung genannten Grenzwerte vergleichend hinzugezogen.

Klimaatlas, Klimauntersuchung für den Nachbarschaftsverband Stuttgart und angrenzende Teile der Region Stuttgart. Nachbarschaftsverband Stuttgart (Hrsg.), 2008

Der Klimaatlas enthält eine Bestandsaufnahme mit kartographischer Darstellung unterschiedlicher Klimafaktoren sowie Hinweise für die Planung. Die Darstellungen sind Grundlage für die Beurteilung der klimarelevanten Aspekte der Planung.

Landschaftsplan 2010 der Landeshauptstadt Stuttgart, Entwurf / Stand 1. Oktober 1999

In dem Planwerk sind Nutzungen, Schutzgebiete und Maßnahmen zur Entwicklung und zum Erhalt der Landschaft für das Stuttgarter Stadtgebiet dargestellt. Die Darstellungen sind Grundlage für die Beurteilung der Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Landschaft.

Lärminderungsplan Stuttgart-Vaihingen 2000

Der Maßnahmenplan beinhaltet konkrete Maßnahmen für den Stadtteil Vaihingen zur Verminderung bzw. Vermeidung von Lärm – in erster Linie Straßen- und Schienenverkehrslärm, aber auch von Gewerbebetrieben, Sport- und Freizeitanlagen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2. a) Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch steigende Lärmbelastung auf Grund der geplanten Nutzung (abendliche Veranstaltungen) ist zu erwarten. Dabei bedarf es einer Unterscheidung von Auswirkungen, die von der Planung auf die Umgebung ausgehen und Auswirkungen, denen das Plangebiet auf Grund der Veränderungen selbst unterliegt.

Im vorliegenden Fall liegt ein Schwerpunkt auf den Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes. Eine vertiefende Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits durchgeführt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten bzw. nicht wesentlich.

In der schallschutztechnischen Untersuchung vom 11. September 2009 (Büro Heine und Jud) wurden daher die Auswirkungen durch die relevanten Schallquellen (Verkehr, Veranstaltungsbetrieb, Verladetätigkeit) auf die angrenzende Wohnbebauung Meluner Straße 46 sowie das unbebaute Flurstück 2401/1 untersucht, auf dem das geltende Planungsrecht ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurden die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Während des regulären Betriebes sollten die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags (6:00 - 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (lauteste Nachtstunde) eingehalten werden. Dabei wurde unter anderem die neue verkehrliche Situation durch die geplanten Veranstaltungen berücksichtigt.

Bei Abendveranstaltungen wird die Zufahrt über die Katzenbachstraße geschlossen. Dadurch ergibt sich im ungünstigsten Fall ein Beurteilungspegel an der benachbarten Wohnbebauung von 41 dB(A) tags und 40 dB nachts. Durch die folgenden Lärmschutzmaßnahmen wird der Richtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten:

- Eingang für Veranstaltungen auf der Westseite, somit auf der den benachbarten

Wohnhäusern abgewandten Seite

- die Tür an der Nordseite wird nur als Behinderteneingang und als Notausgang benutzt. Sie ist während den Veranstaltungen zu schließen

- Begrenzung des Innenpegels (Musik und soziale Geräusche) auf 80 dB(A)

- Fenster und Türen sind bei Veranstaltungen geschlossen

- 2,0 m hohe Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß mindestens 20 dB) an der Katzenbachstraße, bestehend aus einer fest installierten Wand und einer temporären Wand in Form eines Schiebetors, das während der Veranstaltungen

geschlossen wird

Die Errichtung der oben beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen, deren fachgerechte Ausbildung sowie deren entsprechend dem Schallschutzgutachten vorgeschriebenen Einsatz während der Veranstaltungen werden vertraglich zwischen der Stadt Stuttgart und dem Eigentümer vereinbart. Alle Lärmschutzmaßnahmen sind außerdem Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens, das für die geplanten Veranstaltungen und den Neubau eines Gewächshauses erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs nach Fluglärmgesetz FluLärmG für den Flughafen Stuttgart sowie außerhalb des Bereichs, für den aufgrund des Fluglärms bedingten Dauerschallimmissionen besondere Maßnahmen zu treffen sind. Im Lärminderungsplan Stuttgart-Vaihingen 2000 sind keine Maßnahmen im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld vorgesehen. Widersprüchliche Entwicklungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Durch die Planung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht beeinträchtigt.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Aufgrund der örtlichen vorhandenen Nutzungsprägung und -intensität sowie der Biotopstrukturen ist nicht davon auszugehen, dass durch die planerisch ermöglichten Baumaßnahmen artenschutzrechtlich relevante Arten beeinträchtigt werden. Eine

Überprüfung ergab, dass für das Plangebiet ein Gutachten auf der Grundlage des § 44 BNatSchG nicht erforderlich ist. Eingriffe im Sinne des Artenschutzes sind nicht zu erwarten.

Die Planung beeinträchtigt das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht erheblich.

Schutzgut Boden

Nach Kenntnisstand der Verwaltung besteht kein Verdacht auf Altlasten im Geltungsbereich.

Der Untergrund besteht aus setzungsempfindlichem Löss- und Verwitterungslehm unbekannter Mächtigkeit über einer Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich ArietenkalkFormation). Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche können in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung quellen und schrumpfen. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Bodenqualität ist nach der BOKS-Karte des Amtes für Umweltschutz in Stufe 3 (mittlere Bodenqualität) eingestuft (Stand März 2006). Neben den durch Bauwerke versiegelten Flächen (Gebäude, Hofbereich, Zufahrten) sind teilversiegelte Flächen (Fußweg ohne Unterbau) und Freiflächen unterschiedlichen Überformungsgrades (Lagerplatz, Vegetationsflächen) vorhanden.

12 der künftig vorzuhaltenden Stellplätze können auf bereits versiegelten Flächen angeordnet werden. Für die weiteren 11 Stellplätze auf dem Flurstück 2399/2 werden bislang unversiegelte Flächen in einer Größenordnung von ca. 230 m² beansprucht. Für die künftige Zuwegung zum überdachten Zugang zum Veranstaltungsbetrieb erfolgt eine Versiegelung von ca. 25 m².

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies einen Verlust von 0,077 Bodenindexpunkten. Die Stellplätze werden als Rasenpflaster ausgeführt und dauerhaft begrünt. Dadurch und durch grünordnerische Maßnahmen zur Freiflächengestaltung im südlichen Grundstücksteil werden insgesamt 0,08 Bodenindexpunkte erreicht. Es gehen keine Bodenindexpunkte verloren und der notwendige Eingriff wird flächenmäßig kompensiert.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, aber innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg (Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002).

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart im Maßstab 1 : 10 000 ist im Vorhabenbereich mit einem Grundwasserstand von 461,00 bis 463,00 m ü. NN zu rechnen. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Eine Versickerungspflicht nach § 45 b des Wassergesetzes besteht nicht, da die Flächen vor dem 1. Januar 1999 bebaut waren.

Die Planung beeinträchtigt das Schutzgut Wasser nicht erheblich.

Schutzgüter Klima und Luft

In der Klimauntersuchung von 1992 ist das Plangebiet als Freiflächen mit weniger

bedeutender Klimaaktivität dargestellt, so dass eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen vorliegt. Es besteht keine direkte Zuordnung zu besiedelten Wirkungsräumen.

Die für das Stuttgarter Straßennetz im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführten Modellrechnungen ergeben keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Stickstoffdioxid, Feinstaub und Benzol etc. Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der Landschaftsplan liegt als Entwurf in einer Fassung vom Oktober 1999 vor. Er stellt für das Plangebiet Erwerbsgartenbaubetrieb und sonstige Grünfläche dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht im Einklang mit dem Landschaftsplanentwurf.

Es sind daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmale gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz, so dass auch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes vorliegt.

2. b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die Realisierung der Bebauungsplanung wird im Vergleich zu der bestehenden Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Klima sowie Luftschadstoff- und Lärmbelastung, und damit den Menschen und seine Gesundheit haben.

2. c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit folgenden Minderungsmaßnahmen können die Richtwerte der TA Lärm für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden:

- Eingang für Veranstaltungen auf der Westseite, somit auf der den benachbarten

Wohnhäusern abgewandten Seite

- die Tür an der Nordseite wird nur als Behinderteneingang und als Notausgang benutzt. Sie ist während den Veranstaltungen zu schließen.
- Begrenzung des Innenpegels (Musik und soziale Geräusche) auf 80 dB(A)
- Fenster und Türen sind bei Veranstaltungen geschlossen
- 2,0 m hohe Lärmschutzwand (Schalldämm-Maß mindestens 20 dB) an der Katzenbachstraße, bestehend aus einer fest installierten Wand und einer temporären Wand in Form eines Schiebetors, das während der Veranstaltungen

geschlossen wird

Mit diesen Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Wohngebiet nördlich der Katzenbachstraße nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

Mit den grünordnerischen Maßnahmen laut Gutachten vom 30.11.2009/13.04.2010 der glü Planungsgemeinschaft mit Maßnahmenplan vom 15.08.2010 kann die Flächeninanspruchnahme der so genannten T-Fläche flächenmäßig kompensiert werden:

- die 11 künftigen Stellplätze (St1) werden an der Südseite mit einer Hainbuchenhecke eingefasst.
- die 11 künftigen Stellplätze (St1) werden mit Rasengittersteinen befestigt und mit einer Spezialmischung angesät.
- als Ersatz für die beanspruchte T-Fläche kann eine bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzter Bereich als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft im Sinne von § 9 (1) Nr. 20 zugeordnet werden. Hier werden land-

schaftsfremde Pflanzungen entfernt, Flächen entsiegelt und der Bereich durch Oberbodenauftrag aufgewertet. Die Gesamtfläche wird im Anschluss angesät und als Wiese gepflegt.

Auf Wunsch und Kosten des Vorhabenträgers ist im südlichen Bereich auf seinem Flurstück 2399/2 die Pflanzung von 5 gebietsheimischen Obstbaumhochstämmen in der Pflanzgröße StU 16 -18 vorgesehen. Unterhalb des neu geplanten Gewächshauses sowie in Verlängerung der bestehenden Thujahecke (auf privatem Grundstück) wird eine Hainbuchenhecke gepflanzt. Diese Maßnahmen dienen der Gestaltung der Freiflächen und sind nicht als Ausgleich für die o. g. Flächeninanspruchnahme notwendig.

Im Durchführungsvertrag sind die Herstellung und Durchführung aller Lärmschutzmaßnahmen sowie aller genannten grünordnerischen Maßnahmen vertraglich vereinbart.

2. d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Gärtnereibetrieb Elsässer besteht schon seit einigen Jahren an diesem Standort. In die Umgebung mit Sportgelände, öffentlicher Grünfläche und Bolzplatz fügt sich der Betrieb gut ein und profitiert von einer guten Anbindung an Vaihingen, die umliegenden Ortschaften und die Autobahn. Der Betrieb liegt in einer verträglichen Entfernung zu den benachbarten Wohngebieten. Die Betriebsfläche, befindet sich zudem auf der vom Wohnen abgewandten Seite des Grundstücks. Daher ist auch eine Nutzungsänderung für eines der bestehenden Gewächshäuser denkbar. Das vorhandene Gebäude ist mit einigen Umbaumaßnahmen geeignet, die neue Veranstaltungsnutzung unterzubringen. Einer gesteigerten Lärmentwicklung kann durch einfache Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. Ein anderer Standort für die Veranstaltungen auf dem Grundstück ist nicht geeignet oder sinnvoll. Gebäude oder Flächen an einem anderen Ort stehen nicht zur Verfügung.

Alternativen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wurden untersucht, wobei die Anordnung von Stellplätzen im südlichen Bereich verworfen wurde, weil eine Befahrung des westlichen Geh- und Radwegs in Richtung des Sportgebiets durch den Individualverkehr ausgeschlossen bleiben sollte. Konflikte und Kollisionen mit einem verstärkten Rad- und Fußverkehr aufgrund des Sportgebiets Lauchäcker-Lauchau können somit vermieden werden.

Eine Anordnung der neu geplanten Stellplätze in Ost-West-Richtung mit einer Fahrgasse von Norden nach Süden wurde ebenfalls nicht in die Planung aufgenommen. Die Anordnung der Stellplätze gemäß dem aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die beste verkehrliche Lösung bei geringstem Eingriff.

3. Zusätzliche Angaben

3. a) Technische Verfahren, sonstige Hinweise

Für die Erstellung des Umweltberichts wurden in der Stadtverwaltung vorhandenes Material und die erstellten Gutachten verwendet. Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser und Landschaft ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Veränderungen gegenüber der bisherigen Situation, weshalb sie ebenso wie die Themen Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht gesondert erörtert werden.

Ausgewiesene Schutzgebiete, z. B. ein Europäisches Vogelschutzgebiet, bestehen im Bereich des Plangebiets bzw. in dessen Umgebung nicht. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, weshalb auch hierzu keine weiteren Ausführungen erforderlich sind.

Zu den Themen Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie sowie bestmögliche Luftqualität wird auf die einschlägigen Beschlüsse des Gemeinderats verwiesen.

3. b) Maßnahmen zur Überwachung der planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Die fachgerechte Errichtung und Umsetzung der Maßnahmen zur Lärminderung sind gemäß vertraglicher Vereinbarung vom Vorhabenträger zu erbringen und wie im Schallschutzgutachten beschrieben während der Veranstaltungen durchzuführen (temporäre Lärmschutzwand errichten, Schallpegelbegrenzung für die Musikanlage, etc.). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind alle Maßnahmen nachzuweisen. Sie sind daher nicht Gegenstand eines Monitoring im herkömmlichen Sinn. Bei Nichteinhaltung wird davon ausgegangen, dass die bauordnungsrechtliche Genehmigung nicht erteilt bzw. aberkannt wird.

3. c) Zusammenfassung

Die zusätzliche Nutzung „Veranstaltungsbetrieb“ wird keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben. Die nach künftigem Planungsrecht möglichen Auswirkungen auf den Umweltzustand stellen gegenüber dem Bebauungsplan „Lauchäcker Anschluss Büsnauer Straße/B 14“ (1995/3) keine Verschlechterung des Umweltzustands dar.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 15. Februar 2011/28. Juni 2011

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Städtebaulicher Vertrag
(Durchführungsvertrag)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße
im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 256)

zwischen

der Gärtnerei Elsäßer
Dienstleistungen GmbH + Co.KG
Inhaber Herr Bernd Elsäßer
Katzenbachstraße 207
70563 Stuttgart
(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

der Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -
(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Auf den Flurstücken 2396, 2397 (Katzenbachstraße 207), 2399 und 2399/2 mit einer Fläche von 6246 m² plant der Vorhabenträger, neben der vorhandenen Nutzung als Gärtnereibetrieb auch geschlossene Veranstaltungen - insbesondere am Abend außerhalb der Geschäftszeiten des Gärtnereibetriebs - durchzuführen. Dabei soll ein bestehendes Gewächshaus als Veranstaltungsraum genutzt werden. Aufgrund der zusätzlichen Nutzung werden voraussichtlich baurechtlich 23 Stellplätze notwendig.

Die vorgesehene Nutzung als Veranstaltungsbetrieb kann ohne Änderung des derzeit noch gültigen Planungsrechts nicht realisiert werden. Die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen sollen deshalb durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 28. April 2009 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 256) gefasst.

Die Parteien treffen auf der Grundlage des § 12 (1) Satz 1 BauGB für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Vereinbarung:

1. Planungs- und Verfahrenskosten
2. Durchführungsverpflichtung
3. Wegfall der Hauptnutzung
4. Veranstaltungen
5. Erschließung
6. Grün- und Freiflächengestaltung / Ausgleichsmaßnahmen
7. Schallschutz
8. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
9. Planungshoheit/Haftung
10. Vollstreckung
11. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
12. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel
13. Rechtsnachfolger
14. Wirksamwerden des Vertrages
15. Vertragsausfertigungen

1. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach § 12 (1) BauGB zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt, die sich aus den Kosten für die Abstimmung des Entwurfs und den Verfahrenskosten, jeweils unter Einschluss der nicht nach HOAI abschätzbaren so genannten Gemeinkosten, zusammensetzen. Der Betrag wird mit 20.962,97 € festgesetzt und ist an die Stadtkasse auf das Konto Nr. 2 002 408 bei der BW Bank Stuttgart, BLZ 600 501 01, unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit noch mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Ziffer 14) zu überweisen. Bei Nichteinhaltung der Zahlungsfrist sind vom Tag nach Fristablauf bis zum Tag des Zahlungseingangs (jeweils einschließlich) Zinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monats-Ersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.

Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird.

2. Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die baulichen Maßnahmen für den Veranstaltungsbetrieb spätestens ein Jahr und für den Gärtnereibetrieb spätestens 3 Jahre nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes (Vai 256) gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12.2010 fertig zu stellen.

Aus wichtigem Grund kann die vorgenannte Frist mit vorheriger schriftlicher

Zustimmung der Stadt (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) verlängert werden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem, alle im schallschutztechnischen Gutachten vom 11. September 2009 bestimmten und unter Kapitel 7 „Schallschutz“ (Seite 4 und 5) aufgelisteten Maßnahmen sowie die erforderlichen Stellplätze vor dem Beginn des Veranstaltungsbetriebs fertig zu stellen.

3. Wegfall der Hauptnutzung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit Wegfall der Hauptnutzung „Erwerbsgartenbau“ auch die untergeordnete Nutzung „Veranstaltungsbetrieb“ sofort einzustellen.

4. Veranstaltungen

Der Vorhabenträger kann das bestehende Gewächshaus (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12. 2010) als Veranstaltungsraum für bis zu 60 geschlossene Veranstaltungen im Jahr nutzen. Die Veranstaltungen werden in der Regel von ca. 80 bis 90 Personen besucht. In Ausnahmefällen ist von maximal 120 Personen auszugehen. Die Veranstaltungszeiten liegen im Normalfall außerhalb der Gärtnereigeschäftszeiten und finden an Wochentagen ca. ab 18.30 Uhr und an Samstagen ca. ab 13.30 Uhr statt. An Sonn- und Feiertagen findet maximal eine Veranstaltung pro Jahr statt (maßgebend ist der Beginn der Veranstaltung).

Bei den geschlossenen Veranstaltungen handelt es sich um Familienfeiern wie Hochzeiten, Geburtstage sowie um Betriebsfeste. Sonstige Veranstaltungen jeglicher Art im Sinne der Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/18) sind nicht zulässig.

5. Erschließung

Für die Veranstaltungen ist ausschließlich die Grundstückszufahrt an der Hauptstraße zu verwenden. Die Zufahrt an der Katzenbachstraße ist während des Veranstaltungsbetriebes mit einer temporären Lärmschutzwand zu schließen.

Die Zufahrt im Süden des Grundstücks ist ausschließlich für den Gärtnereibetrieb zu nutzen. Hierfür wird dem Vorhabenträger ein Zufahrtsrecht für die Anlieferung der für die Gärtnerei benötigten Güter zugesichert. In den angrenzenden Grünflächen entstehende Fahrspuren, die offensichtlich durch den Anlieferverkehr der Gärtnerei Elsässer verursacht wurden, werden auch durch die Gärtnerei Elsässer wieder beseitigt. Absperrungen zur Sicherung der Grünflächen sind nicht statthaft.

6. Grün- und Freiflächengestaltung / Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund des Eingriffes durch erforderliche Stellplätze für den Veranstaltungsbetrieb in die Fläche nach § 9 (1) 20 BauGB des Bebauungsplanes 1995/3 verpflichtet sich der Vorhabenträger als Ausgleich geringwertige Flächen aufzuwerten und durch Baumpflanzungen auf dem südlichen Flurstück 2399/2 zu ergänzen. Grundlage hierfür ist das Umweltgutachten der glü Planungsgemeinschaft mit Eingriffs-/ Aus- gleichsbilanz vom 30.11.2009/13.04. 2010 sowie einem Grünordnungskonzept mit Maßnahmenplan vom 15.08.2010 (siehe Anlage A). Die darin enthaltenen grünordnerischen Maßnahmen sind in der dort beschriebenen Art und Weise, Anzahl, Fläche und Umfang, vom Vorhabenträger auf dessen Kosten durchzuführen bzw. herzustellen. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger, die bestehende Thujahecke auf dem angrenzenden, städtischen Flurstück Nr. 2399/1 zu entfernen und auf seinem Grundstück auf 1,30 m Höhe zu trimmen. Die neu geplante Stellplatzfläche ist mit Rasenpflaster herzustellen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind bis ein Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes oder bei jahreszeitlich ungünstigem Zeitpunkt spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Zum Schutz der zum Erhalt dargestellten Bestandsbäume werden - insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen - geeignete Maßnahmen auf der Grundlage der DIN 18920 „Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ vorgenommen. Das gilt auch für Baustelleneinrichtungen.

7. Schallschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf seine Kosten mit den folgenden Lärminderungsmaßnahmen für den Veranstaltungsbetrieb, entsprechend der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 11. September 2009 die Richtwerte der TA Lärm für das angrenzende allgemeine Wohngebiet (Gebäude Meluner Straße 46) und das unbebaute Flurstück 2401/1 einzuhalten:

- Im Bereich der Zufahrt zum Gärtnereibetrieb über die Katzenbachstraße ist eine fest installierte Lärmschutzwand und eine temporäre Lärmschutzwand in Form eines Schiebetors von 2 m Höhe und einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB vorzusehen (detaillierte Beschreibung siehe Anlage B). Die genaue Lage ist in den Lärmkarten des Gutachtens eingezeichnet. Bei der technischen Umsetzung ist gemäß dem Schallschutzgutachten auf eine fugenfreie Ausführung und einen direkten Anschluss zum Boden und zur stationären Wand zu achten.
- Die Kfz-Erschließung für den Veranstaltungsbetrieb erfolgt ausschließlich über die Hauptstraße. Das Schallschutztor bzw. die temporäre Lärmschutzwand an der Katzenbachstraße ist eine halbe Stunde vor Veranstaltungsbeginn zu

schließen/zu errichten und bis nach Abfahrt der letzten Gäste geschlossen zu halten.

- der Eingang zu den Veranstaltungen hat mit Ausnahme des Behindertenzugangs auf der Westseite des Veranstaltungsgebäudes (Hauptstraße) zu erfolgen,
- das Schalldämm-Maß von Fassade und Dach muss mindestens 24 dB betragen.

Die vorhandene Verglasung erfüllt diese Anforderung; bei den Dachluken ist auf

eine geeignete Abdichtung zu achten. Dem Baurechtsamt ist ein entsprechender

Nachweis bzw. eine entsprechende Ersatzmaßnahme vorzulegen.

- der Innenpegel des Gewächshauses ist während der Veranstaltungen auf

80 dB(A) für Musik und soziale Geräusche zu begrenzen. Technisch kann diese Vorgabe z.B. durch den Einbau eines aktiven Schallpegelbegrenzers

für die Musikanlage realisiert werden.

Die Einstellung des Schallpegelbegrenzers auf einen Innenpegel von 75 dB(A)

lässt ausreichenden Spielraum für die überlagernden sozialen Geräusche. Ent-

sprechende Nachweise sind auf Verlangen der Stadt (Amt für Umweltschutz/Amt

für öffentliche Ordnung) vorzulegen.

- In den Veranstaltungsräumlichkeiten ist keine mechanische Lüftung vorhanden.

Zu Lüftungszwecken dürfen lediglich der Eingangsbereich auf der Westseite (ca.

3 m²) sowie das Tor auf der Südseite (ca. 6 m²) offen stehen. Alle anderen

Öffnungen wie z. B. die Dachluken oder der Ausgang auf der Nordostseite müssen während der Veranstaltung geschlossen bleiben. Im Rahmen des Bau-

genehmigungsverfahrens ist ein ausreichendes Lüftungskonzept vorzulegen.

Des Weiteren wird an der Katzenbachstraße (Geh- und Radweg, tagsüber Zufahrt zur Gärtnerei) vom Vorhabenträger analog zu der temporären Lärmschutzwand eine stationäre Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m dauerhaft errichtet.

8. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde

Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB und DIN 18915 zu schützen.

Anderer Erdaushub ist soweit als möglich im Bereich der Freiflächen zur Erdmodellierung einzubauen.

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimat-geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei Antreffen einer Untergrundverunreinigung (hierunter fallen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen) oder Bausubstanzverunreinigung auf dem Vertragsgegenstand die Bauarbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das städtische Amt für Umweltschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrund- und Bausubstanzverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem Vertragsgegenstand obliegt dem Vorhabenträger.

Ob Verunreinigungen u. a. im Sinne der vorstehenden Verpflichtung vorliegen, richtet sich - wenn nichts Anderes vereinbart ist - nach den jeweils geltenden Vorschriften, hilfsweise nach dem Stand der Technik.
Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

9. Planungshoheit/Haftung

Die Stadt ist bereit, das Verfahren zur Bebauungsplanänderung zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über die Bebauungsplanänderung. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung für die Änderung des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens explizit oder inzident herausstellt, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

10. Vollstreckung

Der Vorhabenträger unterwirft sich hinsichtlich der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach § 61 LVwVfG.

11. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche

Der Vorhabenträger bzw. der Eigentümer und/oder Betreiber der Veranstaltungsräume verpflichtet sich, keine Einwendungen gegen den Betrieb von Spiel- und Sporteinrichtungen auf Flurstück 2399/1 zu erheben. Entsprechende Einwirkungen auf Flurstück 2397 sind zu dulden.

Weitergehende öffentlich-rechtliche Bestimmungen und insbesondere bauordnungsrechtlich bedingte Auflagen und Nebenbestimmungen der noch zu beantragenden Baugenehmigung (z.B. Brandschutz, Stellplatznachweis) bleiben unberührt. Ebenso unberührt bleiben zivilrechtliche Ansprüche Dritter z.B. aus § 906 BGB.

12. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen über die im Vertrag besonders genannten ergänzenden Vereinbarungen hinaus nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

13. Rechtsnachfolger

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe zu übertragen bzw. aufzuerlegen, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten. Der heutige Vorhabenträger haftet der Stadt Stuttgart als Gesamtschuldner für die Verpflichtungen aus diesem Vertrag neben einem etwaigen Rechtsnachfolger soweit ihn die Stadt nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt.

14. Wirksamwerden des Vertrages

Dieser Vertrag wird wirksam mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans "Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Gärtnerei Elsäßer/Katzenbachstraße -Vai 256". Die Ziffern 1 und 9 bis einschließlich 13 werden abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrags wirksam.

15. Vertragsausfertigungen

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Der Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Anlage A: Lageplan Ausgleichsfläche und grünordnerische Maßnahmen vom 15.08.2010 aus dem Umweltgutachten der glu-Planungsgemeinschaft

Anlage B.1: Lageplan Lärmschutzwand M 1: 100 vom 20.12.2010

Anlage B.2: Detailplanung Lärmschutzwand Grundriss, Ansicht, Schnitt, Beschreibung

M 1: 20 vom 20.12.2010

Anlage B.3 Baubeschreibung vom 20.12.2010

Stuttgart,

Stuttgart, 15.08.2011

**Gärtnerei Elsäßer
Stadterneuerung**
Dienstleistungen GmbH + Co. KG

Amt für Stadtplanung und
Landeshauptstadt Stuttgart

gez.

.....

Bernd Elsäßer

gez.

.....

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

a

Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung lt. § 3 (1) und § 3 (2) BauGB**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gärtnerei Elsässer/Katzenbachstraße"
Stadtbezirk Vaihingen (Vai256)**

Der Lageplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung im Maßstab 1:2500 vom 19.02.2009 einschließlich der Ziele und Zwecke der Planung lagen vom 08. Mai bis 22. Mai 2009 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung Stuttgart, Eberhardstraße 10, EG (Planauslage) während der Dienststunden zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit wurden die folgenden Anregungen vorgebracht:

<u>Anregung der Bürger</u>	<u>Stellungnahme Verwaltung</u>	<u>Berück-sich-tigt</u>
		JaNein
<p>Beteiligter Nr. 1) Namensliste der Beteiligten siehe Anlage 5b</p> <p>Die Gärtnerei wird zum Veranstaltungszentrum. Der erhöhten Lärmbelastung für das benachbarte Wohngebiet Melunerstraße kann nicht zugestimmt werden. Ab 22 Uhr gilt Ruhepflicht.</p>	<p>Die Befürchtungen bezüglich einer erhöhten Lärmbelastung durch die geplanten Veranstaltungen sind nachvollziehbar. Daher wurde im Mai 2009 eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde untersucht, wie trotz der Veranstaltungen in der Gärtnerei die Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden können. Entsprechende Maßnahmen u.a. eine feste und eine temporäre Lärmschutzwand wurden im Bebauungsplan festgesetzt sowie vertraglich vereinbart.</p>	X
<p>Beteiligter Nr. 2)</p> <p>Die Veranstaltungen in den vergangenen zwei Jahren waren bereits eine Lärm- und Parkbelästigung für das Wohngebiet Melunerstraße. Daher sollte für die geplanten Veranstaltungen keine</p>	<p>- Bzgl. Lärmbelastung siehe oben</p> <p>- Durch den Bebauungsplan entstehen 11 neue Stellplätze auf dem Grundstück der Gärtnerei, durch die Grünfläche in Anspruch genommen wird. Der Vorhabenträger und Eigentümer des Grundstücks verpflichtet sich</p>	

<p>Genehmigung erteilt werden.</p> <p>Die bereits durch die neuen Sportanlagen geschrumpften Grünflächen sollten nicht weiter reduziert werden.</p> <p>Eine verminderte Wohnqualität und eine Minderung des Eigentumswertes werden befürchtet.</p>	<p>allerdings, andere Teile seines Grundstückes im landschaftlichen Sinne aufzuwerten. Hierfür wurde ein Fachgutachten erstellt, das Gegenstand des Vertrages zwischen dem Grundstückeigentümer und der Stadt Stuttgart ist.</p> <p>- Eine Beeinträchtigung des Wohnwerts und eine Wertminderung benachbarter Immobilien durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten. Hierfür sind mehrere, unterschiedliche Faktoren verantwortlich. Eine Verschlechterung des Wohnwerts und des Immobilienwertes durch die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht absehbar, kann aber auch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch den Bebauungsplan ändert sich das Planungsrecht im benachbarten Wohnviertel Lauchäcker nicht. Im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag wurden Festsetzungen und Vereinbarungen getroffen, die eine mögliche Minderung der Wohnqualität vermeiden sollen.</p>	<p style="text-align: center;">X</p>
<p>Beteiligter Nr. 3)</p> <p>Die gegenwärtigen Veranstaltungen führen schon jetzt zu Parkplatzproblemen in der Melunerstraße und Katzenbachstraße. 23 Stellplätze sind zu wenig. Bei Veranstaltungen mit 100-150 Personen werden mindestens 50 Stellplätze notwendig. Die Parkplatzsituation im Gebiet Lauchäcker wird dadurch noch verschlechtert, vor allem bei Veranstaltungen unter der Woche.</p>	<p>- Während bzw. vor Beginn der Veranstaltungen ist die Zufahrt zum Grundstück von der Katzenbachstraße aus nicht zulässig. Außerdem besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit zur Hauptstraße. Dadurch wurden die möglichen Voraussetzungen geschaffen, einen Parksuchverkehr im Wohngebiet Lauchäcker und das oben angesprochene „wilde“ Parken zu vermeiden. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach dem bauordnungsrechtlich</p>	<p style="text-align: center;">X</p>

<p>Parkplätze in der Nähe der Wohngebäude würden zu einer Wertminderung der Wohnungen führen.</p> <p>Klimatische Belastungen werden befürchtet.</p> <p>Lärmbelastungen durch Musik, Feuerwerk, Gäste im Freien und Verkehr sind zu erwarten.</p> <p>Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist ein Gefahrenpotential für die Kinder, die vor allen an Wochenenden den direkt angrenzenden Spielplatz nutzen.</p>	<p>erforderlichen Bedarf.</p> <p>- Im Klimaatlas Verband Region Stuttgart 2008 ist das Plangebiet als Freiflächen mit weniger bedeutender Klimaaktivität dargestellt, so dass eine geringe Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen vorliegt. Die für das Stuttgarter Straßennetz im Rahmen der Luftreinhalteplanung durchgeführten Modellrechnungen ergeben keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BImSchV für Stickstoffdioxid, Feinstaub und Benzol etc. Durch die Planung sind keine maßgebliche Veränderung der Werte und daher keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu erwarten.</p> <p>- Thema Lärm siehe Nr. 1)</p> <p>- Der Spielplatz befindet sich nördlich der Katzenbach- bzw. Hauptstraße. Eine Überquerung der Straße ist für Kinder und Jugendliche aus dem Wohngebiet Melunerstraße nicht notwendig. Der Radweg zu den Sportanlagen ist vom Verkehr durch die geplanten Veranstaltungen nicht betroffen. Um die Spielanlage südlich der Hauptstraße zu erreichen, muss allerdings die Straße überquert werden. Die Anlage ist jedoch für Kinder in einem Alter, bei denen im Normalfall ein ausreichendes Verkehrsbewusstsein erwartet werden kann.</p>	
<p>Beteiligter Nr. 4)</p> <p>Die Planung wird abgelehnt. Ein Veranstaltungszentrum wie das geplante wird durch die hohe Zahl der Veranstaltungen und die zahlreichen Gäste die</p>	<p>- Bei den schalltechnischen Berechnungen wurde neben dem zu erwartenden Lärm durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auch die maximale Anzahl der</p>	

<p>Lebensqualität im Wohngebiet Lauchäcker erheblich stören. Die Zahl der vorgesehenen Parkplätze ist nicht ausreichend und wird zu Verkehrsbehinderungen führen. Wildes Parken während der Veranstaltungen ist bereits jetzt zu beobachten. Durch den Zeitraum, in dem die Veranstaltungen stattfinden ist mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen durch Schlafmangel zu rechnen. Es besteht das Risiko, das Immobilien an Wert verlieren.</p>	<p>Veranstaltungen (60 pro Jahr) sowie die anfallenden Kommunikationsgeräusche in den Freibereichen durch die Veranstaltungsgäste berücksichtigt - siehe auch Nr. 1).</p> <p>- bzgl. Lebensqualität und Wertminderung siehe Nr. 2)</p>	<p>X</p>
---	--	-----------------

Während des Anhörungstermins am 12.05.09 wurden von der anwesenden Bürgerin (Name nicht dokumentiert) folgende Anregungen vorgebracht:

- die Zahl der geplanten Stellplätze wird als zu gering angesehen.
Die Autos werden im angrenzenden Wohngebiet parken.
- Ruhestörung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- die Zahl der Veranstaltungen sollte verringert werden.
- nach 22 Uhr keine Veranstaltungen im Freien.

Die Themen stimmen mit den schriftlich eingegangenen Anregungen überein. Die Stellungnahme der Verwaltung zu den einzelnen Punkten ist der oben angeführten Tabelle zu entnehmen.

Anregungen der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung lt. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. April 2011 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gärtnerei Elsäßer / Katzenbachstraße“ vom 15.02.2011, die Begründung gleichen Datums mit Umweltbericht und der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 20.12.2010 sowie weitere wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Informationen zu den Themen Natur- und Artenschutz, Boden, Grundwasser und Lärm lagen vom 13. Mai bis 14. Juni 2011 öffentlich aus.

In dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.