

Stuttgart, 23.10.2018

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit
Anregungen i. S. v. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	öffentlich öffentlich	20.11.2018 22.11.2018

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen wird in der Fassung vom 23. April 2018 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 23. April 2018/24. September 2018.

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

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ging eine Stellungnahme ein. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die Porsche AG plant, an ihrem Stammsitz in Zuffenhausen im Gewann Rücken neben dem vorhandenen Parkhaus Ostseestraße 15 und dem südlich davon neu erstellten Parkhaus die im Plangebiet bestehenden, ebenerdigen Stellplätze durch zwei Parkhäuser, die in zwei Bauabschnitten erstellt werden sollen, zu ersetzen.

Mit der Errichtung der Parkhäuser wird das Ziel verfolgt, die für das weitere Wachstum des Werkes Zuffenhausen erforderlichen Stellplätze flächensparend am Rand des Industrie- und Gewerbegebietes anzuordnen.

Dadurch können die Straßen und Verkehrsknoten um den Porscheplatz sowie in den angrenzenden Wohngebieten vom Park-Suchverkehr nachhaltig entlastet werden.

Wie u. a. im Stadtentwicklungskonzept Stuttgart, Strategie 2006, ausgeführt, ist die Sicherung des Produktionsstandorts der Porsche AG vorrangiges städtebauliches Ziel. Hierzu soll auch der aufzustellende Bebauungsplan beitragen.

Dem formulierten Ziel der Landeshauptstadt Stuttgart, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen, wird im Sinne der geplanten Umnutzung von bereits versiegelten Flächen Rechnung getragen.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Juni 2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 6. Juli bis zum 13. August 2018.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) vorgebrachten Anregungen, u. a. diene der Bebauungsplan einseitig den Interessen der Porsche AG und schade den direkten Anliegern, aber auch den Einwohnern in ganz Stuttgart (Zunahme des Verkehrs, des Lärms und der Abgase) wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV AK Stuttgart) lehnt den Bebauungsplan ab, da nach Ansicht des LNV u. a. einseitig die Interessen der Porsche AG bedient werden sowie er im Widerspruch zum Klimaschutz stehe. Der LNV fordert die Stadt auf, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Das Amt für Umweltschutz sieht die Herstellung der Parkierungsbauwerke am Standort aus stadtklimatischer Sicht zwar kritisch, die Planung greift jedoch nicht in die für den Luftaustausch relevanten Flächen ein.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 7 und 8 mit jeweils einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Redaktionelle Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter Ziffer 7.1 (Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt – Schutzgut Mensch) und im Umweltbericht unter Ziffer 4.2 (Schutzgut Mensch) Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht (Anlage 2, Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen. Erhebliche nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich nicht feststellen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Porsche AG hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
3. Bebauungsplan (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplan
5. Anregungen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

.....
SW. Schützenswerte Daten

Ausführliche Begründung:

1. Planung
2. Verfahrensablauf
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Flächenbilanz

1. Planung

Die Porsche AG plant, an ihrem Stammsitz in Zuffenhausen im Gewann Rücken neben dem vorhandenen Parkhaus Ostseestraße 15 und dem südlich davon neu erstellten Parkhaus die im Plangebiet bestehenden, ebenerdigen Stellplätze durch zwei Parkhäuser, die in zwei Bauabschnitten erstellt werden sollen, zu ersetzen.

Mit der Errichtung der Parkhäuser wird das Ziel verfolgt, die für das weitere Wachstum des Werkes Zuffenhausen erforderlichen Stellplätze flächensparend am Rand des Industrie- und Gewerbegebietes anzuordnen. Dadurch können die Straßen und Verkehrsknoten um den Porscheplatz sowie in den angrenzenden Wohngebieten vom Park-Suchverkehr nachhaltig entlastet werden.

2. Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. März 2017 der Einbringung des Bebauungsplans Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen mit zwei Nein-Stimmen mit folgenden Anmerkungen zugestimmt (GR Drs 134/2017):

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Das Mobilitätskonzept der Porsche AG soll in der Sitzung am 28. März 2017 präsentiert werden.	Das Mobilitätskonzept der Porsche AG wurde am 28. März 2017 im Ausschuss für Umwelt und Technik vorgestellt.
2. Es wird eine Gesamtschau der Parkplätze gefordert.	<p><u>Stellplatzsituation am Werksstandort Zuffenhausen</u> Die Anzahl der vorhandenen Stellplätze der Porsche AG am Standort Zuffenhausen wird in hohem Maße von den Rahmenbedingungen eines Automobilwerks an diesem spezifischen Werksstandort bestimmt.</p> <p>Neben den gemäß Landesbauordnung nachzuweisenden Stellplät-</p>

zen ist eine Vorhaltung einer hohen Anzahl operativer Stellplätze zur Abwicklung von Sonderprozessen der Fertigung notwendig.

Darüber hinaus sind weitere Stellplätze ausschließlich für Spätschichtmitarbeiter für den Schichtwechsel reserviert und müssen daher zusätzlich vorgehalten werden.

Der große Einzugsbereich der Porsche AG hinsichtlich dem Wohnort der Mitarbeiter, der auch von der Landeshauptstadt weiter entfernte ländliche Gebiete mit schlechter Nahverkehrsanbindung umfasst, erfordert darüber hinaus, insbesondere auch im Zusammenhang mit nächtlicher Schichtarbeit, nach wie vor für einen Teil der Mitarbeiter die Nutzung des eigenen Pkws und generiert daher ebenfalls einen zusätzlichen Stellplatzbedarf.

Erfordernis von neuen Stellplätzen am Standort „Rücken“

Der prognostizierte Mitarbeiterzuwachs in den nächsten 10 bis 15 Jahren, der Parkplatzverlust durch die Überbauung von bestehenden Stellplatzanlagen im Zusammenhang mit dem Projekt „Mission E“ sowie der steigende Bedarf für operative Stellplätze zur Abwicklung von Sonderprozessen der Fertigung erfordern kurz- und mittelfristig, auch bei einer Reduzierung des Verhältnisses Stellplatz/Mitarbeiter, den Bau von zusätzlichen Mitarbeiterstellplätzen. Darüber hinaus besteht durch den Schichtbetrieb der Porsche AG und durch den dafür erforderlichen Stellplatzpuffer während des Schichtwechsels auch künftig ein ansteigender Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen.

Die innerhalb des Plangebietes bestehenden ca. 390 Stellplätze

sollen daher durch zwei Parkhäuser mit einer Kapazität von insgesamt ca. 1.320 Stellplätzen ersetzt werden. Die Realisierung der Parkhäuser soll in zwei Abschnitten, beginnend mit einem Parkhaus im nördlichen Bereich erfolgen. Im Plangebiet stehen daher zukünftig insgesamt netto ca. 930 Mitarbeiterstellplätze zusätzlich zur Verfügung. In der Summe besteht im Vollausbau im Bereich der Parkierungsanlage „Rücken“ (Plangebiet und östlicher Teil außerhalb des Plangebiets) künftig eine Kapazität von ca. 2.350 Stellplätzen.

Mobilitätskonzept der Porsche AG

Die Porsche AG hat flankierend ein Mobilitätskonzept umgesetzt mit dem Ziel, den durch die Mitarbeiter verursachten Individualverkehr in Zuffenhausen zu verringern. Darin sind neben der Zusammenarbeit mit dem Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH (VVS) auch die Erweiterung der bereits vorhandenen Shuttleverbindungen zwischen den Werken und Außenstellen, die Bereitstellung einer Software zur Vereinbarung von Mitfahrgelegenheiten (Mitfahr-App), die Inbetriebnahme eines Parkleitsystems sowie die Förderung der Radnutzung durch Bereitstellung entsprechender Infrastruktur am Arbeitsplatz festgelegt. Die Überprüfung der Wirksamkeit (Mitarbeiterbefragungen) und die entsprechende Weiterentwicklung und Ergänzung der Maßnahmen sind Bestandteil des Mobilitätskonzeptes.

Das Konzept und die Einzelmaßnahmen wurden dem Ausschuss für Umwelt und Technik in der Sitzung am 28. März 2017 vorgestellt.

Bezirksbeirat Zuffenhausen

Am 21. März 2017 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen von der Planung zustimmend Kenntnis genommen.

In der Sitzung wurden Fragen zu den Themen Parkleitsystem und Schichtbetrieb bei Porsche, Vermeidung von Überschwemmungen, Versickerung von Oberflächenwasser, Durchlüftung und Kaltluftströme, Klima, Ausgleichsmaßnahmen, Archäologische Funde, betriebsinterner Shuttleservice gestellt.

Zu den o. g. Themen konnten die Fragen zum Teil während der Sitzung beantwortet werden. Die Stellungnahme der Verwaltung bezieht sich auf den ausgelegten Bebauungsplanentwurf:

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Parkleitsystem	Die Porsche AG hat Ende 2017 ein Parkleitsystem realisiert.
2. Schichtbetrieb	Als Puffer für den derzeitigen Spätschichtbetrieb werden ca. 700 Stellplätze freigehalten.
3. Versickerung von Oberflächenwasser	Mindestens 85 % der Dachflächen der neuen Parkhäuser werden begrünt. Die festgesetzte Dachbegrünung dient unter anderem der Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen von versickerungsfähigen Belägen, Begrüpfungspflichten etc. und die Möglichkeit einer Retention am Randbereich des Plangebietes eine Wasserrückhaltung/-versickerung und damit Minderung erzielt, so dass die voraussichtlichen Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft werden.
4. Vermeidung von Überschwemmungen	Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann auf Vegetationsflächen, teilversiegelten Flächen etc. sowie innerhalb einer möglichen Retentionsfläche am Rand des Gebietes versickert werden (pv5-Streifen). Aufgrund der Lage des Plangebiets außerhalb von Oberflächengewässern und Überschwemmungsgebieten ist kein Überschwemmungsrisiko gegeben.

5. Klima (Kaltluftschneise)
- Die vorherrschenden Kaltluftströmungen im Bereich des Plangebiets tragen zur Durchlüftung des nördlichen Stadtgebiets von Stuttgart, v. a. des Stadtbezirks Zuffenhausen, bei. Gemäß der Aussage des Amtes für Umweltschutz greift die Planung der Parkhäuser jedoch nicht in die für den Luftaustausch wesentlich relevanten südwestlichen Freiflächen außerhalb des Plangebiets ein.
- Durch die festgesetzte Dachbegrünung von mindestens 85 % der geplanten Dachflächen sowie die Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen am Gebietsrand wird der Eingriff in das Schutzgut Klima minimiert, so dass in Bezug auf die klimatische Situation keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.
6. Ausgleichsmaßnahmen
- Nach Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Verringerung/Minimierung im Plangebiet ist mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.
7. Archäologische Funde
- Betreffend eventueller archäologischer Funde hat die Porsche AG mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen. Die Untersuchungen werden derzeit durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde zwischen der Porsche AG und dem Landesamt für Denkmalpflege eine Vereinbarung zur Rettungsgrabung und zu den Eigentums- und Nutzungsrechten der Funde getroffen.
8. Betriebsinterner Shuttleservice
- Der betriebsinterne Shuttleservice besteht bereits. Ziel ist es, im Rahmen des betrieblichen Mobilitätskonzeptes die bereits vorhandenen Shuttleverbindungen zwischen den Werken in Zuffenhausen und den Außenstellen auszuweiten bzw. zu erweitern.

Ausschuss für Umwelt und Technik

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. März 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit 2 Nein-Stimmen und 4 Enthaltungen mehrheitlich mit folgenden Anmerkungen beschlossen (GRDrs 134/2017):

Anmerkung	Stellungnahme der Verwaltung
1. Klimabelange sollen im Rahmen von entsprechenden Gutachten geprüft werden.	Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan und dem daraus resultierenden Umweltbericht wurden die klimatischen Aspekte behandelt. Hierfür diene als Grundlage eine Klimauntersuchung zum Bebauungsplan Porchestraße/Adestraße (2017/009) (Müller-BBM vom 15. Juli 2016). Erheblich nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Klima sind bei Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.
2. Frage nach dem Verhältnis Anzahl der Mitarbeiter zu Anzahl der Parkplätze.	Die Zahl der Mitarbeiter wird stärker wachsen als die Zahl der Stellplätze. Ziel ist das Verhältnis von 0,65 Parkplätze/Mitarbeiter in Zuffenhausen auf unter 0,6 Parkplätze/Mitarbeiter zu senken. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Ostseestraße/Adestraße wird das Verhältnis Parkplätze/Mitarbeiter nicht erhöht.
3. Das Vorhaben zum Bau neuer Mitarbeiterparkplätze wird abgelehnt.	Siehe oben - Stellungnahme der Verwaltung unter Ziffer 2. Gesamt-schau der Parkplätze (Ausschuss für Umwelt und Technik).
4. Wie viele Stellplätze sind baurechtlich notwendig?	Siehe oben - Stellungnahme der Verwaltung unter Ziffer 2. Gesamt-schau der Parkplätze (Ausschuss für Umwelt und Technik).

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 7. April bis 12. Mai 2017 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Zuffenhausen aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am

8. Mai 2017 in der Zehntscheuer Zuffenhausen. Anregungen wurden von einer Bürgerin vorgebracht.

Die wesentlichen Äußerungen aus dem Erörterungstermin sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

2.3 Auslegungsbeschluss

Am 12. Juni 2018 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen der Vorlage zur öffentlichen Auslage (GRDrs 400/2018) mit folgenden Anmerkungen mehrheitlich zugestimmt:

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Wird die Sicherheit der Fußgänger vom Parkhaus zur Firma gewährleistet (enger Fußweg über die Eisenbahnbrücke)?	Der Gehweg auf der Eisenbahnbrücke ist 2 m breit, das ist ausreichend.
2. Liegen Gutachten zum Verkehr und Lärm vor?	Es liegen eine Verkehrsuntersuchung (SSP Consult vom 16. April 2018), eine Gewerbelärmuntersuchung (Müller-BBM vom 18. Mai 2017) sowie eine Verkehrslärmuntersuchung (Müller-BBM vom 17. April 2018) vor.
3. Welche Maßnahmen werden für das „Wilde Parken“ in den angrenzenden Wohngebieten ergriffen?	Das „Wilde Parken“ im Wohngebiet kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht unterbunden werden. Mit dem Bebauungsplan werden aber die Voraussetzungen für die Herstellung von Stellplätzen außerhalb der Wohngebiete geschaffen. Die Einführung eines Parkraummanagements wird aktuell geprüft.
4. Wird das Mobilitätskonzept der Porsche AG von den Mitarbeitern angenommen?	Das Mobilitätskonzept wird gut angenommen, es gibt derzeit noch keine genauen Zahlen, aber eine Mitarbeiterbefragung ist für 2019 geplant.
5. Welche klimatischen Auswirkungen entstehen durch die beiden Parkhäuser in Zuffenhausen?	Die Mächtigkeit des nächtlichen ausgebildeten Kaltluftstroms im fraglichen Bereich beträgt nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutz 40 m, während die Gebäude zwischen 11 und 14 m hoch sind. Somit ist der Luftaustausch weiterhin gegeben.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 19. Juni 2018 die Auslegung des Bebauungsplans Ostseestraße/Adestraße (Zu 260) im Stadtbezirk Zuffenhausen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohne Aussprache bei zwei Gegenstimmen mehrheitlich beschlossen (GRDRs 400/2018).

2.4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 23. April 2018 und seine Begründung mit Umweltbericht vom 23. April 2018 haben in der Zeit vom 6. Juli 2018 bis zum 13. August 2018 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Gutachten sowie Stellungnahmen öffentlich aus. Die gesamten Unterlagen konnten im Internet im gleichen Zeitraum eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einem Beteiligten Anregungen vorgebracht. Die Anregungen (u. a. diene der Bebauungsplan einseitig den Interessen der Porsche AG und schade den direkten Anliegern, aber auch den Einwohnern in ganz Stuttgart (Zunahme des Verkehrs, des Lärms und der Abgase)) wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden (Anlage 6).

Eine Verkleinerung des Bebauungsplans ist in der Anlage 3 und die Textfestsetzungen sind in der Anlage 4 beigefügt.

2.5 Redaktionelle Ergänzungen der Begründung mit Umweltbericht nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung und im Umweltbericht redaktionelle Ergänzungen mit Änderungsdatum 24. September 2018 vorgenommen.

In der Begründung unter Ziffer 7.1 (Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt – Schutzgut Mensch) und im Umweltbericht unter Ziffer 4.2 (Schutzgut Mensch) wurden Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 7. April 2017, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28. Juni 2018 parallel mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, jeweils mit der Frist von einem Monat, durchgeführt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV AK Stuttgart) lehnt den Bebauungsplan ab, da nach Ansicht des LNV u. a. einseitig die Interessen der Porsche AG bedient werden sowie er im Widerspruch zum Klimaschutz stehe. Der LNV fordert die Stadt auf, das Bebauungsplanverfahren einzustellen. Das Amt für Umweltschutz sieht die Herstellung der Parkierbauwerke am Standort aus stadtklimati-

scher Sicht zwar kritisch, die Planung greift jedoch nicht in die für den Luftaustausch relevanten Flächen ein.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 7 und 8 mit jeweils einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

4. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und diese in einem Umweltbericht (Anlage 2, Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Umweltbelange basiert auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen, Gutachten und Aussagen sowie auf durchgeführten Erhebungen und freizugänglichen Informationen. Erhebliche nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen lassen sich nicht feststellen.

Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist u. a. in Bezug auf die künftige Lärmbelastung die Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung im Plangebiet und den Nutzungen in der Umgebung sicherzustellen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (u. a. Topografie, räumliche Nähe) sind im Bereich der im Westen und Süden angrenzenden Nutzungen (Wohnnutzung, Dauerkleingärten usw.) die größten zusätzlichen Lärmbelastungen durch die geplanten Parkhäuser (zukünftige Pkw-Verkehre der Parkhausnutzer) zu erwarten. Die Gewerbelärmuntersuchung (Müller-BBM vom 18. Mai 2017) berücksichtigt daher bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen an den einzelnen Fassaden der Parkhäuser (südlicher und westlicher Bereich). Diese Maßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt (L).

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind unter Berücksichtigung der genannten Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ergibt sich, dass die Böden im Plangebiet auf Grundlage des bestehenden Baurechts in hohem Maße überbaut, versiegelt bzw. teilversiegelt werden können (90 %). Eine Erfüllung der Bodenfunktionen ist hier nicht mehr bzw. nur sehr eingeschränkt (Teilversiegelungen) gegeben.

Es liegen somit Böden mit starker anthropogener Überprägung im Plangebiet vor. Die Fläche ist derzeit in der Bodenqualitätsstufe 1 (sehr gering) ausgewiesen. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes kein Verlust an Bodenindexpunkten (BX) in der Bilanz.

Im Zusammenhang mit der geplanten Dachbegrünung sowie den versickerungsfähigen Belägen wird u. a. das Wasserretentionsvermögen verbessert, so dass die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden unter Beachtung der planungsrechtlichen Ausgangssituation (hier gegebene Vorbelastung) als nicht erheblich eingestuft werden. Darüber hinaus soll das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus dem Plangebiet innerhalb einer Retentionsfläche am Rand des Gebietes versickert werden. Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Es ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser besteht aufgrund des geltenden Baurechts eine hohe Vorbelastung. Der Versiegelungsgrad von derzeit ca. 90 % (davon 44 % voll- und 46 % teilversiegelt) wird mit dem neuen Planungsrecht in der Summe nicht weiter erhöht.

Im Zusammenhang mit der Dachbegrünung (pv2) sowie den versickerungsfähigen Belägen (pv4) wird das Wasserretentionsvermögen verbessert, so dass die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich eingestuft werden. Darüber hinaus kann das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser aus dem Plangebiet innerhalb einer Retentionsfläche (pv5) am Rand des Gebietes versickert werden.

Da das Plangebiet bereits stark versiegelt bzw. vorbelastet ist, ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro GÖG vom 14. März 2017) ist im Plangebiet mit verbreiteten, allgemein häufigen und anpassungsfähigen Arten zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass als besonders geschützte Arten siedlungstypische und hinsichtlich ihrer Habitansprüche wenig anspruchsvolle Vogelarten vorkommen. Hinweise auf weitere Vorkommen besonders und streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten gibt es nicht.

Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Pflanzstreifen (pv5) in Form einer kräuter- und blütenreichen Wiese festgesetzt. Zusätzlich werden auf dem Pflanzstreifen 16 Einzelbäume festgesetzt. Darüber hinaus wird auf mindestens 85 % der Dachfläche einer Neubebauung eine Dachbegrünung (pv2) vorgeschrieben.

Zudem kann die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen (pv6) auch als Habitat für die Fauna dienen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Die Auswirkungen der geplanten Parkhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Luftverhältnisse wurden im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung (Müller-BBM vom 12. Mai 2017) bewertet.

Als Ergebnis der Untersuchung kann davon ausgegangen werden, dass obwohl im Umfeld des Plangebiets bereits heute diverse gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie die stark befahrene Bundesstraße B 10 vorhanden sind, durch das geplante Vorhaben keine schädlichen oder erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe hervorgerufen werden. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden an allen relevanten Immissionsorten (Bauerweg 2-4, Filchnerweg 29, Porschestraße 21, Usedomstraße 64, Usedomstraße 66, Wikingerweg 28, Wollinstraße 105) eingehalten.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist im Klimaatlas der Region Stuttgart 2008 als Gewerbe-Klimatop, umlagert von Freiland-Klimatopen mit mittlerer Belastung, eingestuft. Das Plangebiet liegt in einer Freifläche, die Bestandteil eines verbindenden Grünkorridors mit einer Luftleitbahn ist. Entsprechend der Klimaanalysekarte des Klimaatlasses der Region Stuttgart 2008 verläuft die Luftleitbahn entlang der B 10 von West nach Ost und ist durch Emittenten lufthygienisch belastet.

Die vorherrschenden Kaltluftströmungen tragen zur Durchlüftung des nördlichen Stadtgebiets von Stuttgart, vor allem des Stadtbezirks Zuffenhausen, bei. Der bestehende Parkplatz hat durch seine starke Durchgrünung mit Bäumen und die Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen eine klimaaktive Funktion innerhalb des Gesamtstandorts. Die Planung greift jedoch nicht in die für den Luftaustausch wesentlich relevanten südwestlichen Freiflächen (Kaltluftproduktionsgebiete) außerhalb des Plangebiets ein.

Mit der Planung wird der Sicherung des Produktionsstandortes Priorität gegenüber dem Erhalt der durchgrüneten Parkplatzfläche eingeräumt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung auf mindestens 85 % der Dachflächen sowie der Fassadenbegrünung (pv3) und Baumpflanzungen am Gebietsrand wird der Eingriff in das Schutzgut Klima minimiert, so dass in Bezug auf die klimatische Situation keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Das Plangebiet wird derzeit durch eine eingegrünte (im Westen und im Süden) ebenerdige Stellplatzanlage geprägt. Allerdings ist das Plangebiet und sein näheres Umfeld durch bestehende Verkehrsbauwerke (Straße, Schienendamm) in der Umgebung erheblich vorbelastet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Zu 260 sollen Parkhäuser und ebenerdige Stellplätze ermöglicht werden. Durch die im Bebauungsplan Zu 260 festgesetzte Höhenabstufung zwischen 317,00 m und 321,00 m ü. NN sind Bauten in Form von Parkhäusern zwischen 11 m und 14 m über dem Gelände möglich. Dies führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Durch eine Höhenabstufung der geplanten Gebäude nach Süden und die geplante Randeingrünung im Westen und Süden (pv5) mit Baumpflanzungen sowie die festgesetzte Fassaden- und Dachbegrünung (pv2 und pv3) werden die Auswirkungen minimiert und die Einbindung in die Landschaft erreicht.

Darüber hinaus verfolgt die Neupflanzung von Laubbäumen im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen (pv6) innerhalb des Plangebiets das Ziel, bei der Neuanlage von ebenerdigen Stellplätzen einen durchgrüneten, beschatteten Parkplatz, wie im Bestand, sicherzustellen.

Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter nach dem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Allerdings wurden beim Bau der Leitung für die Landeswasserversorgung Bodenfunde gemacht, so dass auch im weiteren Umfeld mit entsprechenden Funden zu rechnen ist. Im Vorfeld der Erschließungs-/Baumaßnahmen innerhalb des Plangebiets sind daher Sondierungsmaßnahmen erforderlich. Die Porsche AG hat mit dem Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufgenommen, um die Untersuchungen im Vorgriff der Erschließungs-/Baumaßnahmen abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse vorgesehener Sondierungsmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung eines möglichen Eingriffs wird die planungsrechtliche Ausgangssituation betrachtet. Die Auswirkungen werden nach dem Stuttgarter Verfahren (Stuttgarter Biotopatlas) bewertet, das als fachlichen Mindeststandard die Darstellung von Eingriffen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorsieht. Für das Schutzgut Boden erfolgt eine Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS). Die übrigen Schutzgüter werden dabei verbalargumentativ beschrieben.

Für die Bestandssituation wurde eine Gesamtsumme an 10.094 Werteinheiten (WE) errechnet. Der Planungswert nach Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen wird mit 10.378 WE veranschlagt. Damit wird nach Umsetzung der Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein Überschuss von 284 WE erzielt.

5. **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten

Die Porsche AG hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Nachdem der Bebauungsplan keine Straßen-/Wegebaumaßnahmen vorsieht, sind erschließungsbeitragsrechtliche Belange im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Der Mittelrückfluss über Kanalbeiträge für den Bebauungsplan Zu 260 beträgt - unter dem Vorbehalt der Unverbindlichkeit geschätzt - ca. 195.000 €.

6. **Flächenbilanz**

Gesamtfläche Plangebiet

ca. 12.790 m²

davon

Bauland

(Sonstiges Sondergebiet Parkieranlagen)

ca. 12.790 m²