

Stuttgart, 28.06.2012

Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289) in Stgt.-Bad Cannstatt
- Ergänzendes Verfahren gem. § 214 (4) BauGB
- erneuter Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anreg. i.S.v. § 3 (2) BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	17.07.2012
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	19.07.2012

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289) im Stadtbezirk Bad Cannstatt wird in der Fassung vom 4. November 2011/21. Dezember 2011 / 8. Juni 2012 nach § 10 BauGB und § 74 LBO im Wege des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB erneut als Satzung beschlossen und rückwirkend zum 15. März 2012 in Kraft gesetzt. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 4. November 2011/21. Dezember 2011 / 6. Februar 2012 / 8. Juni 2012.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt (Anlage 2).

Die Anregung gemäß § 3 (2) BauGB des Beteiligten Nr. 1 können nicht berücksichtigt werden (Anlage 7.1).

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

In der Vergangenheit wurde – auf der Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel-Regelung) – ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters genehmigt. Eine weitere Verfestigung dieses Industrie- und Mischgebietes als Einzelhandelsstandort ist zu befürchten. Seit Ende des Jahres 2008 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit 624 m² Verkaufsfläche vor. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt dieser Standort deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt. Durch Zulassen dieses Drogeriemarktes würde eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich negativ nicht nur auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, sondern auch auf den Versorgungskern von Münster auswirken würden. Rein rechnerisch würden durch den geplanten Drogeriemarkt, aufgrund der weit überdurchschnittlichen Flächenleistung, etwa 13 000 Einwohner versorgt, in einer Worst-Case-Betrachtung sogar etwa 14 500 Einwohner. Dies sind dreimal so viele Einwohner, wie durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter versorgt werden. Eine Ansiedlung des Drogeriemarktes an dieser Stelle widerspricht den planerischen Absichten des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen, insbesondere aus den zentrenrelevanten Sortimenten, würde dieser nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfestigt. Weitere Ansiedlungen wie Schuhmarkt, Textilmarkt oder zweiter Lebensmittelmarkt könnten kaum noch verhindert werden. Es wäre zugleich der erste Drogeriemarkt, der in einem Gewerbe- oder Industriegebiet in Stuttgart entstehen würde.

Aus diesem Grund wurde für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 am 17. Dezember 2009 eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde um ein Jahr verlängert.

Der Bauantrag wurde am 15. Januar 2010 abgewiesen, woraufhin der Antragsteller beim Verwaltungsgericht geklagt hat. Die Klage wurde am 1. Februar 2011 im Hinblick auf den künftigen Bebauungsplan abgewiesen.

Darüber hinaus bestand die Anfrage, im festgesetzten Industriegebiet eine Vergnügungsstätte zu errichten, die jedoch vom betreffenden Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt wurde.

Seit 14. Juni 2012 liegt dem Baurechtsamt eine vollständige Bauvoranfrage für die Einrichtung eines Drogeriefachmarktes auf dem Grundstück Hofener Straße 128, Flst. 5760/4 vor, über die das Baurechtsamt bis 14. September 2012 zu entscheiden hat.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden. Mit diesen Nutzungen können Trading-Down-Effekte eintreten, welche negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet bewirken in der Art, dass sich ansässiges Gewerbe abwendet und neue Gewerbebetriebe sich erst gar nicht mehr ansiedeln. Dies umso mehr, als das Bodenpreisniveau im Falle der Zulassung von Spielhallen und Wettbüros im

Regelfall deutlich steigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten basieren auf einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption.

Für das fast vollständig aufgesiedelte Areal ist es erforderlich, ein Planungsrecht festzulegen, welches die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichert. Neu geregelt wird sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch das Maß der baulichen Nutzung. Unter Bezugnahme auf I, Ziff. 2 (Ziel und Zweck der Planung) der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) ergibt sich, dass wesentliches Element der Planung die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sind, was auch bereits beim Satzungsbeschluss am 8. März 2012 der Fall war.

Finanzielle Auswirkungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt unter Berücksichtigung von § 39 BauGB entschädigungspflichtig für die vom Eigentümer Hofener Straße 128, (Flst. 5760/4) behaupteten, aber noch nicht näher spezifizierten getätigten Investitionen, wird.

Beteiligte Stellen

Keine.

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine.

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine.

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 4. November 2011/ 21. Dezember 2011/6. Februar 2012 / 8. Juni 2012
3. Zusammenstellung der Anregungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB
4. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
5. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
6. Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur erneuten Beteiligung gemäß § 4 a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB
7. Zusammenstellung der Anregungen zur öffentlichen Auslage gem. § 3 (2) BauGB
 - 7.1 Schreiben Rechtsanwälte Dolde Mayen & Partner vom 30. Januar 2012
 - 7.2 Schreiben Rechtsanwälte Dolde Mayen & Partner vom 16. Mai 2012
8. Bebauungsplan vom 4. November 2011/21. Dezember 2011/6. Februar 2012
9. Textteil zum Bebauungsplan

10. Liste der beteiligten Bürgerinnen und Bürger zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Anlage wurde aus Datenschutzgründen gelöscht)
11. Liste der beteiligten Bürger zur öffentlichen Auslage gem. § 3 (2) BauGB (Anlage wurde aus Datenschutzgründen gelöscht)

Ausführliche Begründung

Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 7. April 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Hofener/Oppelner Straße) im Stadtbezirk Bad Cannstatt (Ca 289), beschlossen (GRDRs. 192/2009).

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Mai 2011 der Fortführung des Verfahrens zugestimmt.

Der Bezirksbeirat hat am 1. April 2009 der GRDRs. 192/2009 einmütig zugestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Weise durchgeführt, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 16. September - 29. September 2011 im Interimsrathaus Bad Cannstatt und im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung einzusehen waren. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Der Erörterungstermin war am 20. September 2011. Es wurden 6 Anregungen von 5 Bürgern vorgebracht, wobei eine Anregung noch schriftlich ergänzt wurde (Anlage 3, Beteiligte Bürger Anlage 10). Die Anregungen bezogen sich weitgehend auf Flächen außerhalb des Bebauungsplans.

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Anlage 4) und gemäß § 4 (2) BauGB (Anlage 5) angegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange benachrichtigt (§ 3 (2) BauGB) und aufgrund der Änderung der Planung auf Wunsch des UTA zum Auslegungsbeschluss, noch mal beteiligt (§ 4 a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB). Die angegebenen planungsrelevanten Stellungnahmen waren größtenteils zustimmend bzw. wurden im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt (Anlage 6).

Folgende redaktionelle Änderungen wurden vorgenommen.

Aufgrund der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz zur erneuten Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurde im Text unter „Hinweise“ wie folgt geändert:

„Ablagerungen / Altlasten – siehe beiliegenden Lageplan –, Satz wurde gestrichen.

Die Begründung wurde wie folgt geändert:

„Umweltbelange, Altlasten“

„im Vorfeld von Bauvorhaben“ wurde gestrichen.

„Umweltbelange, Lärm-/Luftschadstoffe“

Die zulässige Zahl von Überschreitungen wurde von 36 auf 35 Überschreitungstage korrigiert.

Im Umweltbericht wurde Folgendes geändert:

Ziffer 2.3 Dabei wurden 19 Vogelarten (bisher 15), davon 12 Brutvogelarten erfasst.

Die Begründung wurde bzgl. der Art der baulichen Nutzung klarstellend verändert und der Textteil des Bebauungsplans unter Hinweisse ergänzt.
Die Begründung und der Plansatz tragen das Datum vom 6. Februar 2012.

Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung wurde in der Weise durchgeführt, dass der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Interimsrathaus Bad Cannstatt einen Monat vom 30. Dezember 2011 bis 30. Januar 2012 öffentlich auslag. Mit ausgelegt wurden die weiteren wesentlichen, zu dieser Zeit bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen: Naturschutz und Landschaftspflege, Grundwasserschutz, Altlasten / Schadensfälle, Bodenschutz, Stadtklima, Lufthygiene, Verkehrslärm und Energie vom Amt für Umweltschutz (untere Naturschutzbehörde).

Es ist eine Anregung eingegangen, die jedoch nicht berücksichtigt werden kann (Anlage 7.1).

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Am 8. März 2012 hat der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart den Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener / Oppelner Straße (Ca 289) im Stadtbezirk Bad Cannstatt zur Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan trat durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Landeshauptstadt Stuttgart am 15. März 2012 in Kraft.

Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB vom 4. November 2011/21. Dezember 2011/6. Februar 2012 / 8. Juni 2012 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2).

Seit 14. Juni 2012 liegt dem Baurechtsamt eine vollständige Bauvoranfrage für die Einrichtung eines Drogeriefachmarktes auf dem Grundstück Hofener Straße 128, Flst. 5760/4 vor, über die das Baurechtsamt bis 14. September 2012 zu entscheiden hat.

Mit Schreiben vom 16. Mai 2012 der Kanzlei Dolde, Mayen & Partner (Anlage 7.2), die den Antragsteller vertritt, wurde gegenüber dem Baurechtsamt erklärt, dass der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289) im Stadtbezirk Bad Cannstatt unwirksam sei.

Zitat:

„Danach liegt ein Ermittlungsfehler vor. Aus der Bebauungsplanbegründung ergibt sich nicht ansatzweise, dass der Gemeinderat das Problem der Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 2,4 aus § 17 Abs. 1 BauNVO erkannt hat. Er hat diese Problematik offenbar übersehen. Es wurde nicht erkannt, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe vom 16 m in der Kombination einer GRZ von 0,8 zu einer

Überschreitung der Obergrenze für die GFZ von 2,4 führt“.

Das Schreiben der Rechtsanwälte zielt darauf ab, dass die von der Planung berührten Belange entgegen § 2 Abs. 3 BauGB dem Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart nicht bekannt waren und dies gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur beachtlichen Verletzung von Vorschriften zur Aufstellung der Satzung führt.

Um größere Rechtssicherheit zu erlangen, wurde die Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der möglichen Überschreitungen der Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO unter Berücksichtigung von § 17 Abs. 3 BauNVO ergänzt. Zudem wurde die Begründung um den Hinweis auf die Bauvoranfrage vom 14. Juni 2012 ergänzt.

Erneuter Satzungsbeschluss

Im Hinblick auf die Ergänzung der Begründung vom 8. Juni 2012 ist ein erneuter Satzungsbeschluss erforderlich. Dieser kann im Wege des ergänzenden Verfahrens unter Berücksichtigung von § 214 (4) BauGB erfolgen.

Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 7 Mio. €. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Ein so ermittelter Planungsvorteil ist nicht geeignet, um daraus Folgen für das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM abzuleiten. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Bei der Gnesener Straße und der Hofener Straße handelt es sich beitragsrechtlich um schon abgeschlossene Fälle.

Die Oppelner Straße ist im Teilausbau hergestellt und abgerechnet.

Die Sichelstraße ist bis einschließlich Sichelstraße 33 hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt unter Berücksichtigung von § 39 BauGB entschädigungspflichtig für die vom Eigentümer Hofener Straße 128, (Flst. 5760/4) behaupteten, aber noch nicht näher spezifizierten getätigten Investitionen, wird.

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Teil II: Umweltbericht

Teil I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Inhalt

1. Plangebiet

- Lage, Größe
- Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- Geltendes Recht und andere Planungen

3. Planinhalt

- Städtebauliche Konzeption
- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Innere und äußere Erschließung
- Ver- und Entsorgung
- Infrastruktur und Sozialverträglichkeit
- Sonstige Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften

5. Umweltbelange

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Klima
- Lärm- und Luftschadstoffbelastung
- Boden
- Grundwasser
- Altlasten
- Arten- und Biotopschutz

- Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/Baugesetzbuch

6. Statistische Daten

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Plangebiet

Lage im Raum, Größe

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt. Das Gebiet wird im Nordwesten von der Hofener Straße begrenzt und im Nordosten von der Gnesener Straße. Weiterhin verläuft die Begrenzung im Südwesten entlang des Grundstücks 5742, im Südosten entlang der Grundstücke 5739, 5743/1, 5751, 5751/1, 5755/1 und entlang der Schmidener Straße.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert, da für die restlichen Grundstücke derzeit kein Handlungsbedarf besteht. Dieses Gebiet wird zu einem späteren Zeitpunkt beplant.

Bestand

Die Grundstücke sind vollständig überbaut und werden ausschließlich gewerblich genutzt.

Auf dem Flurstück 5760, Hofener Straße 126 wurde in der Vergangenheit ein Lebensmitteldiscounter genehmigt, der mittlerweile in Betrieb ist.

2. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Vergangenheit wurde – auf der Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel-Regelung) – ein Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters genehmigt. Eine weitere Verfestigung dieses Gebietes als Einzelhandelsstandort ist zu befürchten. Der Bebauungsplan Hofener / Oppelner Straße (Ca 289) verfolgt die Zielvorstellung, das vorhandene Gewerbegebiet aufzuwerten und zu stärken. Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Die vorhandenen Arbeitsstätten sollen in ihrem Bestand mit Entwicklungspotential innerhalb einer städtebaulichen Ordnung gesichert werden. Seit Ende des Jahres 2008 liegt ein Bauantrag zur Errichtung eines Drogeriemarktes mit 624 m² Verkaufsfläche vor. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt dieser Standort deutlich außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt.

Durch Zulassen dieses Drogeriemarktes würde eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich negativ nicht nur auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, sondern auch auf den Versorgungskern von Münster auswirken würden. Rein rechnerisch würden durch den geplanten Drogeriemarkt, aufgrund der weit überdurchschnittlichen Flächenleistung, etwa 13 000 Einwohner versorgt, in einer Worst-Case-Betrachtung sogar etwa 14 500 Einwohner. Dies sind dreimal so viele Einwohner, wie durch den vorhandenen Lebensmitteldiscounter versorgt werden. Eine Ansiedlung des

Drogeriemarktes an dieser Stelle widerspricht den planerischen Absichten des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Landeshauptstadt Stuttgart. Mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen, insbesondere aus den zentrenrelevanten Sortimenten, würde dieser nicht integrierte Einzelhandelsstandort verfestigt. Weitere Ansiedlungen wie Schuhmarkt, Textilmarkt oder zweiter Lebensmittelmarkt könnten kaum noch verhindert werden. Es wäre zugleich der erste Drogeriemarkt, der in einem Gewerbe- oder Industriegebiet in Stuttgart entstehen würde.

Darüber hinaus bestand die Anfrage, im festgesetzten Industriegebiet eine Vergnügungsstätte zu errichten, die jedoch vom betreffenden Grundstückseigentümer nicht weiter verfolgt wurde.

Seit 14. Juni 2012 liegt dem Baurechtsamt eine vollständige Bauvoranfrage für die Einrichtung eines Drogeriefachmarktes auf dem Grundstück Hofener Straße 128, Flst. 5760/4 vor, über die das Baurechtsamt bis 14. September 2012 zu entscheiden hat.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden. Mit diesen Nutzungen können Trading-Down-Effekte eintreten, welche negative Auswirkungen auf das Gewerbegebiet bewirken, in der Art, dass sich ansässiges Gewerbe abwendet und neue Gewerbebetriebe sich erst gar nicht mehr ansiedeln. Dies umso mehr, als das Bodenpreisniveau im Falle der Zulassung von Spielhallen und Wettbüros im Regelfall deutlich steigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten basieren auf einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption.

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für das Gebiet ausschließlich „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Landschaftsplan

Darstellung des Landschaftsplans. Er beinhaltet für die nähere Umgebung Grünflächen, Grünkorridore sowie einen Klimasanierungsbereich.

Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans besteht überwiegend ein Industriegebiet gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935 (Baustaffel 1) mit relativ geringer Steuerungswirkung zur Art der baulichen Nutzung. Einzelhandel ist hier uneingeschränkt zulässig. Im südlichen Teilbereich besteht ein Wohngebiet gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel 5) jedoch ohne entsprechende vorhandene Nutzung.

Fortschreibung Konzeption Einzelhandel und Zentren

Im Auftrag der Landeshauptstadt Stuttgart wurde die Fortschreibung „Konzeption Einzelhandel und Zentren“ durch das Büro Acocella durchgeführt und vom

Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Die fortgeschriebene Konzeption ist Leitlinie und Orientierungsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels, die räumliche Steuerung und die Entscheidung über Einzelvorhaben im Bereich des Einzelhandels. Desgleichen ist eine Stuttgarter Sortimentsliste mit der Differenzierung in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente Grundlage für die Feinsteuerung und Festsetzung in der Bauleitplanung.

Veränderungssperre

Für das Flurstück 5760/4, Hofener Straße 128 wurde am 17. Dezember 2009 eine Veränderungssperre beschlossen. Diese Veränderungssperre wurde am 24. Februar 2011 um ein Jahr verlängert und endet am 18. März 2012.

Die Veränderungssperre wurde notwendig, da Ende 2008 für dieses Grundstück ein Antrag auf Errichtung eines Drogeriemarktes gestellt wurde, dieses Vorhaben jedoch der Konzeption Einzelhandel und Zentren und den Zielen dieses Bebauungsplans widerspricht.

Baumschutzsatzung

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

3. Planinhalt

Städtebauliche Konzeption

Für das fast vollständig aufgesiedelte Areal ist es erforderlich, ein Planungsrecht festzulegen, welche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichert. Neu geregelt wird sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung.

Die Neuordnung und gestalterische Aufwertung durch Begrünungsmaßnahmen entlang der Verkehrsflächen soll weitergeführt werden. Der Begrünungsanteil hat mindestens 15 % zu betragen.

Unterstützt wird dieses Ziel auch durch die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumplantungen, Fassaden- und Dachbegrünungen.

Für die vorhandenen Gewerbeflächen wird Planungssicherheit geschaffen.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplant. Allgemein zulässig sind hier Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können sowohl Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Hausmeister, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden. Es ist vorgesehen, zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Gebiet Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten gänzlich auszuschließen.

Die unter 2. im Abschnitt „Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans“ genannten Entwicklungen widersprechen den planerischen Zielsetzungen der Stadt

Stuttgart hinsichtlich der nachhaltigen Stärkung und Entwicklung des Gebiets als Gewerbestandort einerseits, wie auch der Sicherung und Stärkung der aus-gewiesenen bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Münster zur Nahversorgung deren Bevölkerung andererseits. Die Auf-stellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (GRDRs 222/2008) umzuset-zen und planungsrechtlich zu sichern.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowohl mit zentrenrelevanten Sor-timenten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hofener Straße/Oppelner Straße steht im Widerspruch zu den planerischen Zielsetzungen der Stadt. Diese konzeptionellen Inhalte sollen planungsrechtlich abgesichert werden.

Dabei sind insbesondere zwei Elemente des Konzepts hinsichtlich des Bebauungs-plans Hofener Straße/Oppelner Straße von wesentlicher Bedeutung:

1. Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt und Münster;
2. Sicherung von Gewerbe- und Industriegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Das Gewerbegebiet Hofener Straße/Oppelner Straße wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten angesehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der städtebaulichen Profilierung von Gewerbebeständen für Handwerk und produzierendes Gewerbe und der nachhaltigen Revitalisierung der Stadtteilzentren und Versorgungsschwerpunkte in den Stadtbezirken Bad Cannstatt und Münster ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen von enormer Bedeutung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in der Vergangenheit ein Lebensmitteldiscounter auf Grundlage der Stuttgarter Ortsbausatzung (Baustaffel-Regelung) genehmigt. Dieser Betrieb wäre nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht mehr zulässig.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart, das die städtischen Ziele bezüglich der Einzelhandelsnutzung festschreibt, ist einer der Abwägungsbelange gemäß § 1 (6) BauGB. Dem Interesse des Eigentümers an der Fortexistenz des bestehenden Einzelhandelsbetriebs in der Hofener Straße 126 wird Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dies dient der Investitionssicherheit und vorhandene Arbeitsplätze bleiben erhalten. Deshalb werden gemäß § 1 (10) BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieses Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich gesichert, wobei Erweiterungen der Verkaufsfläche unter Berücksichtigung der Planungsziele nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart nicht zulässig sind. Aus denselben Gründen sind auch sonstige Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nicht zulässig, soweit sie nicht die in dem festgesetzten Gewerbegebiet ohnehin zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen betreffen. Durch diese Festsetzung wird davon ausgegangen, dass ein gerechter Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Interessen gefunden wurde.

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie bestimmter Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder Wettbüros geht meistens einher mit einer negativen Entwicklung des Gebietscharakters. Firmen in der Nachbarschaft (auch außerhalb des Geltungsbereichs) dieser Einrichtungen wird die „Adressbildung“ erschwert, der Firmenstandort ist nicht mehr attraktiv. Vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft kann negativ beeinflusst werden, die Entwicklung von neuer Wohnbebauung wird erschwert. Zudem führt die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, oftmals zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges, was auch dem Ziel, produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln, zuwiderläuft. Da Wettbüros in der Rechtsprechung je nach Ausgestaltung als Vergnügungsstätten oder Gewerbebetriebe angesehen werden, wird diese Nutzungsart besonders benannt und ausgeschlossen.

Künftig sollen planungsrechtliche Regelungen zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage einer neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption getroffen werden. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich außerhalb der künftig vorgesehenen Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten (einschließlich Wettbüros, Bordellen und bordellartige Betriebe). Vergnügungsstätten aller Art werden deshalb im Plangebiet ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,8 und der maximalen Höhe der Gebäude über den angrenzenden Verkehrsflächen, bzw. der zugehörigen Erschließungsflächen bestimmt.

Um eine maximale Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt, da dies dem im § 17 (1) BauNVO festgeschriebenen Höchstwert entspricht. Die maximale Ausnutzung ist städtebaulich ausdrücklich gewünscht, da Gewerbegebiete im Stadtgebiet nur begrenzt vorhanden sind und auch kaum mehr Neuausweisungen möglich sind.

Die zulässigen Gebäudehöhen gliedern sich in mehrere Bereiche. Um das Gebiet städtebaulich einzufassen, wird entlang der Hofener Straße eine maximale Höhe von 16,00 m festgesetzt. Dieselbe Höhe soll im südöstlichen Teil des Plangebietes gelten, damit kann der Höhenversprung von 9,00 m zwischen den Grundstücken entlang der Gnesener Straße und dem Grundstück Sichelstraße 35 optimal aufgefangen werden.

Im südwestlichen und im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine Höhe von 12,00 m festgesetzt um den Höhenübergang an die bestehende Bebauung anzupassen.

Durch diese Festsetzungen ist es möglich, dass hinsichtlich der zulässigen Höhen in verschiedenen Bereichen des Planungsrechts teils erhebliche Überschreitungen der in § 17 (1) BauNVO vorgesehenen Obergrenze der GFZ von 2,4 für Gewerbegebiete zulässig sind.

Durch den Bebauungsplan wird ein Industriegebiet nach der Baustaffel J aus 1935 überplant, welches am 1. August 1962 überwiegend bebaut war. Gemäß § 17 (3) BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen aus § 17 (1) BauNVO überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. § 17 (2) Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist entsprechend anzuwenden.

Die im Plangebiet vorhandene Ortsstruktur mit entsprechender städtebaulicher Dichte entstand bereits ca. Anfang des 20. Jahrhunderts. Bei der Beplanung der vorhandenen früher zustande gekommenen Dichten darf dies nicht außer Acht gelassen werden.

Die Einhaltung der Obergrenzen für die GFZ gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO, die bereits heute durch den Bestand teilweise überschritten wird, würde im Plangebiet zu einer Herabzonung führen und damit eine nicht unwesentliche Wertminderung

verschiedener Grundstücke auslösen.

Diese und die vorgenannten städtebaulichen Gründe sowie, dass Gewerbegebiete im Stadtgebiet Stuttgart nur begrenzt vorhanden sind und auch kaum Neuausweisungen möglich sind, erfordern die Überschreitung der Obergrenzen für die GFZ nach § 17 (1) BauNVO.

Durch Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Lärmschutz, zur Pflanzverpflichtung, Dachgestaltung und die Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB zur Luftreinhaltung wird sicher gestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf Besonnung, Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt werden. Dachbegrünungen und Pflanzverpflichtungen wurden festgesetzt, um nachteilige Auswirkungen für die Umwelt zu vermeiden. Die Bedürfnisse aller Verkehrsarten sind im Gebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befriedigt. Insbesondere ist das Gebiet gut an den ÖPNV angeschlossen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Eine maximale Flexibilität des Gebiets ist somit gewährleistet.

Innere und äußere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt weitgehend über das vorhandene Straßennetz.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Gnesener Straße, die von der Stadtbahnlinie U 2 als auch von der Nachtbuslinie N 5 (an Wochenenden und vor Feiertagen) bedient wird, liegt in unmittelbarer Nähe.

Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden; die Versorgung mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gewährleistet.

Infrastruktur und Sozialverträglichkeit

Auswirkungen auf die Belange der Sozialverträglichkeit sind nicht zu erkennen.

Sonstige Festsetzungen

Zum Schutz der Grundstücksfreiflächen sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit 60 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und so zu erhalten. Sofern kein Altlastenverdacht besteht, sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger

Oberfläche z. B. Rasenfugenpflaster auszuführen. Flachdächer sind zu begrünen und auf mindestens 12 cm Substratschicht extensiv zu bepflanzen.

4. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer einheitlichen Dachgestaltung sind Dächer höchstens mit einer Dachneigung bis zu 28° herzustellen. Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° sind aus ökologischen Gründen mit einer Substratschicht von 12 cm herzustellen und extensiv zu begrünen.

Weitere örtliche Bauvorschriften (Mülltonnenstandplätze, Werbeanlagen) dienen der stadtgestalterischen Einfügung von Baukörpern und dessen Elementen in das vorhandene Ortsbild.

5. Umweltbelange

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Klima

Der Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) stellt das Plangebiet als „Industrie-Klimatop“ dar. Das „Industrie-Klimatop“ wird geprägt durch einen intensiven Wärmeinseleffekt, zum Teil starke Windfeldstörungen, problematischen Luftaustausch und eine hohe Schadstoffbelastung der Luft (großräumig bedeutend).

Zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse werden Festsetzungen, wie Pflanzverpflichtungen und Begrünung von Flachdächern getroffen.

Lärm/Luftschadstoffe

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Hofener Straße und der Gnesener Straße, insbesondere aber durch die sehr hohe Belastung durch den Schienenverkehrslärm sowohl tagsüber als auch nachts kann abhängig von der örtlichen Lage im Bebauungsgebiet, vom Stockwerk (Höhe) und von der umgebenen Bebauung (Abschirmung / Reflexionen) in Teilbereichen des Bebauungsplansgebiets der Lärmpegelbereich VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auftreten. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 76 – 80 dB(A) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Deshalb wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche gemäß § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt, bei deren Bebauung geeignete Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen sind. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle / -wände) im bereits aufgesiedelten Stadtgebiet aus gestalterischen Gründen kritisch zu betrachten sind bzw. nicht in sinnvoller Art umgesetzt werden können, sind die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm in passiver Weise (z. B. Schallschutzfenster, Grundrissgestaltung, etc.) auszuführen.

Aus Lärmschutzgründen sind die ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht im letzten Ober- oder Dachgeschoss zulässig. Es ist davon auszugehen, dass die größte Lärmbelastung vom Viadukt ausgeht. Deshalb sind die Wohnungen vom Viadukt abgewandt anzuordnen und müssen bezüglich dem Schutz vor Außenlärm den Vorschriften der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.

Als Nachweis ist im Falle einer baulichen Änderung bzw. eines Neubaus vom Bauherrn zum Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten nach DIN 4109 erstellen zu lassen, aus welchem der notwendige bauliche Schallschutz hervorgeht.

Eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ermöglichen die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems (Stadtklima 21“ durchgeführten Immissionsberechnungen (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008). Das

Plangebiet unterliegt hohen Immissionsbelastungen, die maßgeblich durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. In der Umgebung des Plangebiets liegen Angaben entlang der Gnesener, der Schmidener und der Hofener Straße vor. Für das Jahr 2010 werden straßennah zur Gnesener Straße im Abschnitt zwischen Hofener und Schmidener Straße für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 40 und 42 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Der ab 2010 für NO₂ gültige Jahreswert der 39.

BlmSchV von 40 µg/m³ wird damit straßennah erreicht bzw. überschritten. Entlang der Schmidener Straße werden westlich der Gnesener Straße NO₂-Immissionen bis 39 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert und entlang der Hofener Straße bis 31 µg/m³ im Jahresmittel. Für Feinstaub (PM10) ist entlang der genannten Straßenzüge mit einer Einhaltung des seit 2005 gültigen Jahresgrenzwertes der 39. BlmSchV von 40 µg/m³ sowie der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen im Kalenderjahr eines Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m³ zu rechnen. Die vom Gemeinderat beschlossenen strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden nach den genannten Berechnungen für beide Komponenten überschritten.

Aufgrund der lufthygienischen Belastungssituation wird der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Aufgrund der Planung ist nicht mit einer Erhöhung der Belastungssituation zu rechnen.

Boden

Durch die bereits seit längerem vorhandene Bebauung ist der Boden im Plangebiet als mehr oder weniger stark anthropogen verändert anzusehen. Die Überbauung mit Gewerbebetrieben sowie anderen Nutzungstypen verursacht mit den Erschließungs- und Funktionsflächen einen relativ hohen Versiegelungsgrad.

Mit dem Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS) wurde die Planungskarte „Bodenschutzqualität“ als Planungsgrundlage eingeführt. Der Boden im Plangebiet stuft die Planungskarte der Qualitätsstufe 0 (fehlend) ein. Somit stellt der Boden keinen besonderen Wert dar.

Mit den planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans ist mit keinem erheblichen Anstieg des Versiegelungsanteils innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

Innerhalb des Plangebiets ist mit Bodenverunreinigung zu rechnen (vergleiche die Ausführungen zu den Altlasten).

Grundwasser

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Entsprechend dem Versiegelungsgrad wird das anfallende Niederschlagswasser größtenteils der Kanalisation zugeführt. Lediglich auf den privaten Flächen mit Pflanzverpflichtung und dem Verkehrsgrün gelangt Niederschlagswasser auf kleinen und untergeordneten Flächen zu direkter Versickerung.

Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung

des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich keinerlei Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche $> 500 \text{ m}^2$ verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen $\leq 500 \text{ m}^2$ freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart ist das Grundwasser zwischen etwa N 214 ü. NN im nördlichen Planbereich und N 216 m ü. NN im südlichen Planbereich zu erwarten.

Altlasten

Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Untergrundsverunreinigungen zu rechnen.

Eine Bewältigung altlastenbedingter Probleme ist möglich, wenn im Vorfeld von Bauvorhaben (bzw. Nutzungsänderungen) Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird.

Auf die folgenden altlastenverdächtigen Flächen und Schadensfälle wird hingewiesen:

- „BV Haenni, Hofener Straße 118 – 126“ (ISAS-Nr. 1860, Flst. 5760, 5760/4, Teile von 5760/1 und 5764): Nutzung durch eine Kesselfabrik. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK festgestellt.
- „Altstandort Sichelstraße 31 a“ (ISAS-Nr. 2146; Flst. 5751, 5751/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe aus den Branchen Apparatebau, Elektronik und Maschinenbau, erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte wurden festgestellt.
- „Altablagerung Hofener / Gnesener Straße“ (ISAS-Nr. 4481; Teile der Flst. 5742, 5747/1, 5747/2, 5760, 5760/1 und 5769/4): Auffüllung bestehend aus Erdaushub, Bauschutt, Kraftwerksasche, Schlacke sowie müllartigen Komponenten. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen durch PAK- und Schwermetalle festgestellt.
- „Autowracklagerplatz Fa. Stephan“ (ISAS-Nr. 4635; Flst. 5755, Teile von Flst. 5755/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (Bauunternehmen, mechanische Werkstatt, Schreinerei, Autowracklagerplatz, inkl. Betriebstankstellen). Untergrundverunreinigungen durch PAK, Schwermetalle und MKW wurden festgestellt.
- „Altstandort Flurstraße 37 – 39“ (ISAS-Nr. 1821; Flst. 5747): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (Maschinenbau).
- „Altstandort Hofener Straße 114 / 114 a“ (ISAS-Nr. 1859; Flst. 5747/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (insbesondere eine Gießerei).

Es wird empfohlen, vor Durchführung von Bauvorhaben und bei Nutzungsänderungen den aktuellen Erkundungsstand einzelner Flächen im Vorfeld von Bauvorhaben im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-88696, Telefax: 216-88620).

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits heute weitgehend bebautes

Gebiet.

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen Gebäude bewohnender Vogel- und Fledermausarten vor (siehe Umweltbericht).

Deshalb ist vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude jedoch zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders und streng geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Vogelschlag

Nachdem das Bebauungsplangebiet in einer Vogelflugschneise zwischen dem Kurpark Bad Cannstatt und dem Neckar liegt, sind für großflächige Glasflächen besondere Maßnahmen zum Schutz der Vögel zu treffen.

Daher sind Glas- und Fensterfronten so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach dem BNatSchG und gemäß § 1 a (3) BauGB

Mit der Realisierung der Planung ist rechtlich nicht von einem Eingriff im Sinne des § 1 a BauGB auszugehen. Es handelt sich um ein Bestandsgebiet, das größtenteils versiegelt und schon überbaut ist. Eine zusätzliche Verdichtung ist nicht vorgesehen.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

6. Statistische Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs: ca. 5,3 ha.

Teil II Umweltbericht

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1. Lage im Raum, Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil von Bad Cannstatt; es liegt zwischen der Hofener Straße, der Gnesener Straße, dem Eisenbahnviadukt sowie der Verlängerung der Sichelstraße.

1.2. Art und Umfang des Planvorhabens, Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Planungsvorhaben dient im Wesentlichen der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung sowie der Erhaltung und Stärkung des bestehenden Gewerbegebietes. Die vorhandenen Arbeitsstätten sollen gesichert werden. Einer befürchteten Verfestigung des Gebietes als Standort für Einzelhandel soll mit der Planung wirksam entgegengetreten werden.

1.3. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung stehen die Sicherung sowie die Entwicklungsmöglichkeit des Bestandes im Vordergrund. Alternative Möglichkeiten im Sinne der beabsichtigten Regelungsgehalte bestehen nicht.

1.4. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat die Festsetzung eines Gewerbegebietes zum Inhalt. Allgemein zulässig sein sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausdrücklich ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe.

1.5. Wesentliche Einwirkungen des Vorhabens und voraussichtlicher Einwirkungsbereich

Der Bebauungsplan bringt zunächst innerhalb des Planungsbereiches keine Veränderungen mit sich. Lediglich in den Randbereichen werden sich durch nunmehr dort festgesetzte Pflanzverpflichtungen Veränderungen im Sinne einer gestalterischen und ökologischen Aufwertung ergeben. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücksflächen. Mit der Planung sind keine Wirkungen außerhalb des Gebietes verbunden.

1.6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und der wesentlichen Auswahlgründe.

Die Planung dient insbesondere der Stärkung und Erhaltung des bestehenden Gewerbegebietes. Überdies dient sie dem Schutz des Einzelhandels in den Zentren von Bad Cannstatt und Münster.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele bestehen nicht.

1.7. Beschreibung der Prüfmethode

1.7.1. Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und inhaltliche Schwerpunkte Untersuchungen

Das Betrachtungsgebiet für die Umweltgüter ist im Wesentlichen mit dem Planungsgebiet identisch. Mit der Planung sind keine Wirkungen auf Umweltgüter außerhalb des Plangebietes verbunden.

1.7.2. Angewandte Untersuchungsmethoden

In Anbetracht der bestehenden Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes und auf Grund der sich nicht verändernden Ausgangssituation wurden zusätzliche Untersuchungen auf den Artenschutz beschränkt. Für die Bewertung der übrigen Parameter wurden vorhandene Pläne und Untersuchungen herangezogen.

1.7.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

1.8. Übergeordnete Vorgaben

1.8.1. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11.06.2002). Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale usw.) bestehen nicht. Denkmalgeschützte Bereiche sind nicht betroffen.

1.8.2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt für das Planungsgebiet die Darstellung Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet dar.

1.8.3. Flächennutzungsplan/Landschaftsplan/Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan beinhaltet für das Planungsgebiet die Darstellung Gewerbliche Baufläche, entsprechend der Ortsbausatzung von 1935 handelt es sich überwiegend um ein Industriegebiet (Baustaffel 1); für den südlichen Teil besteht ein rechtskräftig festgesetztes Mischgebiet (Baustaffel 3).

Der Landschaftsplan enthält keine abweichenden Darstellungen (Baufläche). Er beinhaltet für das Gebiet jedoch zusätzlich die Darstellung „bebaute Gebiete mit klimatisch-/ lufthygienischen Nachteilen“ sowie für angrenzende Bereiche Grünfläche und Grünkorridor.

1.8.4. Sonstige fachrechtliche Umwelanforderungen: Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen, Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebietes des Lärminderungsplanes 2009. Für das Planungsgebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart. Im Planungsgebiet liegen folgende Altlastenflächen: ISAS Nr.: 1859, 1860, 1821, 2146, 4635, 4481.

Für das Gebiet gilt die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart.

2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile innerhalb der Vorhabensfläche und im Einwirkungsbereich des Planvorhabens

2.1. Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum dritter Ordnung „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“ (Naturraum vierter Ordnung). Das Gebiet ist heute weitgehend als Gewerbegebiet genutzt; der Gebäudebestand ist zum Teil überaltert.

2.2. Schutzgut Mensch

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet, eine Wohnnutzung findet nur sehr untergeordnet statt. Grün- bzw. erholungswirksame Freiflächen kommen im Gebiet nicht vor. Die Wohnbevölkerung in den an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen ist insbesondere durch den Verkehrslärm (Schmidener Straße, Hofener Straße, Gnesener Straße; Güterbahnstrecke) bereits erheblich vorbelastet (vgl. dazu Begründung Ziff. 5).

Das Schutzgut ist wenig empfindlich/hat untergeordnete Bedeutung.

2.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Baugebiet ist eine zum Teil aus Altgebäuden bestehende Baustruktur vorhanden, die insbesondere das Vorkommen von an Gebäuden brütenden Vogelarten sowie Fledermausvorkommen erwarten lässt. Für das Planungsgebiet sowie die nähere Umgebung wurde deshalb eine artenschutzfachliche Untersuchung durchgeführt. Dabei wurden im Kartiergebiet ~~15~~ **19** Vogelarten ~~als~~ **davon 12** Brutvogelarten erfasst. Alle europäischen Vogelarten unterliegen den Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG. Von den Brutvogelarten sind der Haussperling sowie der Girlitz in der Vorwarnliste zur Roten Liste in Baden-Württemberg enthalten. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich sämtlich um häufige, allgemein verbreitete, relativ störungsunempfindliche und anpassungsfähige Arten.

In die Untersuchung einbezogen wurden auch Fledermausvorkommen. Alle Fledermausarten sind streng geschützt (§ 44 BNatSchG). Es wurde festgestellt, dass das Planungsgebiet randlich - insbesondere von der Zwergfledermaus -überflogen wird; Quartiere von Fledermausarten wurden im Planungsgebiet nicht konkret festgestellt, sie sind jedoch nicht ausgeschlossen; vielmehr lässt der Gebäudebestand Quartiere durchaus erwarten.

Nach einer Luftbildauswertung sind besondere ältere Baumbestände im Geltungsbereich nicht vorhanden. Lediglich Randbereiche (zumeist außerhalb des Geltungsbereiches) weisen umfangreichere Vegetationsbestände mit Bäumen auf. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben in den letzten Jahren wurden auf den Baugrundstücken teilweise Bäume gepflanzt.

Das Schutzgut besitzt eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit/mittlere Bedeutung.

2.4. Schutzgut Boden

Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet mit großen Versiegelungsanteilen handelt, kommen natürliche Böden nicht vor. Entsprechend dem Bodenschutzkonzept Stuttgart werden die Böden im Planungsgebiet überwiegend der Stufe 0 zugeordnet.

Das Schutzgut ist wenig empfindlich/keine Bedeutung/stark vorbelastet.

2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor. Auf Grund der großflächigen Versiegelungen kommt auch dem Belang Grundwasserneubildung nur eine geringe Rolle zu.

Das Planungsgebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes gemäß Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11. Juni 2002.

Das Schutzgut ist wenig empfindlich/keine Bedeutung/stark vorbelastet.

2.6. Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet ist im Klimaatlas als Gebiet mit intensivem Wärmeinseleffekt, problematischem Luftaustausch und hoher Luftbelastung eingestuft. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten gilt das Gebiet als sanierungsbedürftig.

Das Schutzgut ist wenig empfindlich/keine Bedeutung/stark vorbelastet.

2.7. Schutzgut Landschaft

Bei dem Bestandsgebiet handelt es sich um ein intensiv genutztes und versiegeltes Industriegebiet.

Das Schutzgut ist wenig empfindlich/keine Bedeutung/stark vorbelastet.

2.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Status-quo-Prognose)

Bei Verzicht auf die Planung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des derzeitigen Umweltzustandes. Eventuelle strukturelle oder bauliche Veränderungen sind entsprechend dem derzeit geltenden Planungsrecht (Industriegebiet – Baustaffel 1 bzw. Mischgebiet – Baustaffel 3) möglich und zulässig.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

4.1. Einführung

Da es sich bei der Planung um die Sicherung eines Bestandsgebietes handelt, sind kurzfristige strukturelle Umnutzungen bzw. auch Neubaumaßnahmen initiiert durch die Planung nicht zu erwarten. Überdies dient die Planung der Umsetzung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes und hat insofern den Schutz der bestehenden Versorgungsbereiche (außerhalb des Geltungsbereiches) in Bad Cannstatt und Münster sowie die Sicherung des Gewerbes im Gebiet zum Ziel.

4.2. Schutzgut Mensch

Die Festsetzungen hinsichtlich Pflanzverpflichtungen sowie der Gestaltung der Randbereiche dienen der städtebaulichen Aufwertung, der Schaffung eines adäquaten Arbeitsumfeldes, der Gestaltung der Straßenräume sowie der Verbesserung der Einbindung in die Umgebung. Die Auswirkungen auf die bereits durch Verkehrsimmissionen erheblich vorbelasteten Bereiche werden durch die Planung nicht erhöht.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

4.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da mit der Planung keine unmittelbaren Gebäudeabbrüche bzw. eine Neubebauung veranlasst werden, sind gravierende Auswirkungen auf den Artenbestand nicht zu erwarten. Insbesondere ist davon auszugehen, dass eine Umstrukturierung – wenn überhaupt – über einen größeren Zeitraum erfolgt und insofern der Lebensraum der vorkommenden Arten sowie deren Quartiere im Bestand zunächst erhalten bleiben. Durch Baumaßnahmen, insbesondere beim Abbruch vorhandener Bausubstanz kann es jedoch zum Verlust von Quartieren bzw. Nestern von Fledermäusen bzw. Vögeln kommen. Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden ist zu prüfen, inwieweit Gebäude bewohnende Tierarten betroffen sein könnten. Ist dies der Fall, so sind entsprechende Ersatzquartiere vorzuhalten.

Unter dieser Voraussetzung ist eine Gefährdung des günstigen Erhaltungszustandes lokaler Populationen im Gebiet vorkommender Arten durch die Planung nicht gegeben.

Auswirkungen auf das Schutzgut sind gegeben. Unter den erläuterten Voraussetzungen führt die Planung jedoch nicht zu erheblich nachteiligen Umweltwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

4.4. Schutzgut Boden

Mit der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden. Vielmehr werden im Zusammenhang mit eventuellen Baumaßnahmen – soweit erforderlich - Altlastensanierungen umgesetzt werden. Insoweit ist langfristig von einer Verbesserung auszugehen, die allerdings nicht durch den Bebauungsplan initiiert ist.

Die Planung führt nicht zu nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Boden.

4.5. Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan bringt für das Schutzgut Wasser keine Veränderungen mit sich.

Die Planung führt nicht zu nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Wasser.

4.6. Schutzgut Klima und Luft

Die Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Auch wenn die getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie zur Begrünung nicht zu einer Sanierung der klimatisch stark belasteten Situation führen, so entfalten sie langfristig - insbesondere aufgrund der Dachbegrünung – günstige klimatische Effekte.

4.7. Schutzgut Landschaft

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Gestaltung der Gebietsränder sowie der Straßenräume, sie wirken sich damit positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Die Planung führt nicht zu nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

5. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1. Einführung

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen (Prüfhierarchie: Vermeidung vor Verringerung vor Ausgleich/Ersatz).

5.2. Schutzgut Mensch

Die festgelegten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Erhaltung bzw. Herstellung eines angenehmen Arbeitsumfeldes.
Bezogen auf das Schutzgut verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen.

5.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Hinblick auf das Vorkommen von Vögeln bzw. Fledermäusen im Bestandsgebiet ist vor einem Abbruch von Gebäuden zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, ihre Nist-, Brut-, Wohn-, oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. Bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sind am verbleibenden Gebäudebestand Quartiershilfen für Gebäude brütende Arten anzubringen.

Nachdem das Bebauungsplangebiet in einer Vogelflugschneise zwischen dem Kurpark Bad Cannstatt und dem Neckar liegt, sind für großflächige Glasflächen besondere Maßnahmen zum Schutz der Vögel zu treffen.

Daher sind Glas- und Fensterfronten so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.

5.4. Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen.

Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

5.5. Schutzgut Wasser

Bezogen auf das Schutzgut verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

5.6. Schutzgut Klima und Luft

Die Festsetzungen zur GRZ und zu Begrünungen wirken sich positiv auf das Schutzgut aus.

Bezogen auf das Schutzgut verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

5.7. Schutzgut Landschaft

Bezogen auf das Schutzgut verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

6.1. Einführung / Übersicht

Mit dem Bebauungsplan wird ein Bestandsgebiet neu überplant. Veränderungen und damit Eingriffe i.S. des BauGB bzw. des BNatSchG sind bereits nach geltendem Planungerecht (Baustaffel 1 bzw. Baustaffel 3) zulässig; neue, über das bisher zulässige Maß hinausgehende Eingriffe werden durch die Planung nicht zugelassen.

6.2. Ergebnisse der Eingriffsregelung

Mit der Planung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3 Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz

Da die Maßnahmen auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts bereits vor der jetzigen Planung zulässig waren, tritt bezüglich der Bilanzierung keine Verschlechterung ein; vielmehr kommt es durch die Festsetzungen zu Verbesserungen im Gebiet. Eine Bilanzierung ist daher nicht erforderlich. Auch verglichen mit dem tatsächlichen Bestand ergibt sich durch die Planung keine Verschlechterung.

7. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Das Amt für Umweltschutz erstellt regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

Ausgehend von den vorliegenden Untersuchungen für den Geltungsbereich bzw. die nähere Umgebung wurden keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt festgestellt; besondere Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird ein Bestandsgebiet neu überplant. Die Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung sowie der Gestaltung und Gliederung des Gebietes. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Planung nicht verbunden.

9. Literatur / Quellen / herangezogene Unterlagen und Planwerke

Regionalplan
Flächennutzungsplan
Landschaftsplan-Entwurf
Klimaatlas
Erfassung besonders geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) –
Kartierergebnisse 11.2011

Die Änderungen/Ergänzungen zur Gemeinderatsdrucksache Nr. 91/2012 sind in kursiver Schrift dargestellt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 4. November 2011 / 21. Dezember 2011 / 6. Februar 2012 / 8. Juni 2012

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB
- Zusammenstellung der Äußerungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p><u>Beteiligte 1 - 5</u></p> <p>Die Einfahrt von der Viaduktstraße in die Sichelstraße sowie die Radien von der Ausfahrt Oppelner Straße in die Sichelstraße seien zu eng. Die Kurven sollten größer gefasst werden.</p> <p>Die Einfahrt von der Hofener Straße in die Viaduktstraße sei im Kurvenbereich zu eng.</p> <p>Es wird angefragt, ob bei Öffnung der Flurstraße Anliegerbeiträge zu erwarten sind.</p>	<p>Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p> <p>Es ist keine öffentliche Straße, sondern lediglich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.</p>
<p><u>Beteiligter 2</u></p> <p>Die Vorstellung der Pläne habe deutlich gemacht, dass zur Erschließung eine Ringstraße gebaut werden soll, die direkt entlang des Grundstücks des Beteiligten und auf einem von der Stadt gepachteten Grundstück führt. Der Bau dieser Straße hätte für den Beteiligten gravierende Nachteile. Das Grundstück müsste bezüglich der Materiallagerung und Anlieferung mit erheblichem Kostenaufwand komplett umgestaltet werden. Wichtiger Lagerplatz würde ersatzlos wegfallen. Die Erschließungskosten und Kosten der Neugestaltung des Betriebsgeländes würden den Betrieb so stark belasten, dass eine Betriebsaufgabe nötig werden könnte.</p>	<p>Es war lediglich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.</p> <p>Diese führt nicht entlang des Grundstücks des Beteiligten.</p> <p>Weder das Grundstück des Beteiligten, noch das von der Stadt gepachtete Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Hier finden keine Änderungen statt.</p>

Aus diesem Grund wird gebeten,
etwaige Alternativkonzepte zu prüfen, z.
B. eine Anfahrt über die Sichelstraße
mit Öffnung / Ampelregelung zur
Schmidener Straße.
Der Kurvenradius
Oppelner-Sichelstraße ist aus Sicht des
Beteiligten für den LKW-Verkehr zu
eng.
Um ein weiteres Gespräch wird
gebeten.

Ist nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

**Frühzeitige Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB**

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Amt für Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Der Klimaatlas der Region Stuttgart 2008 beschreibt den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gebiet mit intensivem Wärmeinseleffekt, problematischen Luftaustausch und hoher Luftschadstoffbelastung. Das Gebiet gilt als sanierungsbedürftig. Es wird empfohlen, eine weitere Verdichtung des Gebiets zu vermeiden, Frei- und Grünflächen zu schaffen und Grünnetzungen anzustreben. Es sind Vorkehrungen zum Schutz empfindlicher Nutzungen erforderlich. In Bezug auf die Lärmimmissionen wird eine vertiefende Lärmimmissionsprognose empfohlen, in der der Schienenverkehr berücksichtigt wird. Die schallschutztechnische Untersuchung soll Aussagen über mögliche aktive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Es wird gebeten, im Textteil unter Hinweise mit aufzunehmen: „ Der Planbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets sind ebenfalls nicht zulässig“</p> <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit erheblichen Untergrundverunreinigungen zu rechnen.</p>	<p>Es ist keine weitere Verdichtung vorgesehen.</p> <p>Weitere Freiflächen werden in Form von Pflanzgeboten in den Vorflächen geschaffen.</p> <p>Das Lärmgutachten vom Ingenieurbüro Braunstein und Berndt GmbH schließt wegen zu hoher Immissionswerte Wohnbebauung insgesamt aus. Für das Gewerbegebiet wurden im Bebauungsplan zur Einhaltung der festgelegten Grenzwerte die entsprechenden Festsetzungen getroffen.</p> <p>Wurde eingearbeitet.</p> <p>Wurde eingearbeitet.</p>

Im Vorfeld von Nutzungsänderungen bzw. Bauvorhaben sind gegebenenfalls Erkundungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz durchzuführen. Auf folgende Altlasten wird hingewiesen:

Hofener Straße 118 - 126
Hofener/ Gnesener Straße Teile der Flste. 5742, 5747/1, 5747/2, 5760, 5760/1, 5760/4.

Weiterhin wird auf folgende Verdachtflächen hingewiesen. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen bzw. Bauvorhaben wird die Durchführung von orientierenden Untersuchungen empfohlen:

Flurstraße 37 - 39
Hofener Straße 114/114a
Sichelstraße 31 a Autowracklagerplatz
Fa. Stephan

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand einzelner Flächen im Vorfeld von Bauvorhaben im Informationssystem Altlasten beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Es wird darum gebeten, den Altstandort „Autowracklagerplatz Fa. Stephan“ im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Bodenschutz

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich.

Immissionsschutz

Zwischen der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Sportnutzung und dem Gewerbegebiet werden keine Immissionskonflikte erwartet.

Naturschutz, Landschaftspflege

Es handelt sich um intensiv genutztes und Versiegeltes Industriegebiet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Es liegen keine Kartierung

<p>und Erkenntnisse vor.</p> <p><u>Energie</u> Es wird gebeten folgenden Text bei Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages einzuarbeiten:</p> <p>Der Vorhabenträger / Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.</p>	<p>Nachdem es keinen Investor gibt, wird kein städtebaulicher Vertrag geschlossen.</p>
<p>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement</p> <p>Es sind bereits Telekommunikationslinien vorhanden. Es wird gebeten über Baumaßnahmen rechtzeitig zu informiert werden.</p>	<p>Über Baumaßnahmen kann nur das Baurechtsamt im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens informieren.</p>
<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe</p> <p>Es sind Teilflächen der Flurstücke 5741 und 5742 mit einbezogen. Bei diesen Flächen handelt es sich um planfestgestelltes Bahngelände, das im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt werden kann. Der Bebauungsplan kann erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken wirksam werden.</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung sind entschädigungslos zu dulden (u. a. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder). Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.</p>	<p>Die Teilflächen dieser Flurstücke wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p>Lärm- und Luftschadstoffimmissionen und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.</p> <p>Eine Beteiligung erfolgt durch das Baurechtsamt im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart</p>	

Keine Bedenken.	-----
EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Die Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Eine weitere Beteiligung ist erwünscht.	-----
Gasversorgung Süddeutschland GmbH Von dieser Maßnahme nicht betroffen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	-----
Gesundheitsamt Die für die menschliche Gesundheit relevanten Umweltparameter Lärm- und Luftschadstoffe sollten die notwendige Beachtung finden.	Wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.
Handwerkskammer Stuttgart Keine Stellungnahme	-----
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Zur Sicherung des Gewerbestandorts wird der Bebauungsplan ausdrücklich begrüßt. Es werden keine Bedenken und Einwände erhoben; keine weiteren Anregungen.	-----
Kabel Deutschland GmbH Keine Stellungnahme	-----
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Keine Stellungnahme	-----
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau Keine Bedenken. <u>Geotechnik</u> Verschiedene Bodenschichten können setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit, bzw. setzungsempfindlich sein.	----- Im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

<p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen.</p>	<p>Wurde festgesetzt.</p> <p>Wurde beachtet.</p>
<p>Stuttgarter Straßenbahn AG</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	<p>-----</p>
<p>Verband Region Stuttgart</p> <p>Der Planung stehen keine regionalplanerischen Ziele entgegen. Es wird angeregt Einzelhandelsnutzungen insgesamt auszuschließen.</p>	<p>Außer der bestehenden Einzelhandelsfläche, die Bestandsschutz hat, wurden Einzelhandelsnutzungen insgesamt ausgeschlossen.</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</p> <p>Keine Einwände Haltestelle Gnesener Straße wird von U 2 und N 5 bedient.</p>	<p>-----</p>
<p>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</p> <p>Keine Bedenken Weitere Beteiligung ist nicht erforderlich</p>	<p>-----</p>

„Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich keinerlei Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 m² verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen 500 m² freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.“

„Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart ist das Grundwasser zwischen etwa N 214 m ü. NN im nördlichen Planbereich und N 216 m ü. NN im südlichen Planbereich zu erwarten.“

Es wird gebeten, im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweis den Abschnitt „Heilquellenschutz“ mit aufzunehmen:

*„Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002)
“*

Im Textteil zum Bebauungsplan, Hinweis, Abschnitt „Wasserschutz“ sollte aus rechtlicher Sicht der Wortlaut wie folgt geändert werden:

„Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 (siehe Heilquellen) sind einzuhalten und das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.“

Altlasten/Schadensfälle

Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Untergrundverunreinigungen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf Altlasten bzw. von Altlasten auf die geplante Nutzung sind nicht auszuschließen.

Eine Bewältigung altlastenbedingter Probleme ist möglich, wenn im Vorfeld von Bauvorhaben (bzw. Nutzungsänderungen) Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird.

Auf die folgenden altlastverdächtigen Flächen und Schadensfälle wird hingewiesen:

Text und Begründung wurden entsprechend geändert und ergänzt.

- | | |
|--|-----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - „BV Haenni, Hofener Straße 118 - 126“ (ISAS-Nr. 1860; Flst. 5760, 5760/4, Teile von 5760/1 und 5764, siehe beiliegender Lageplan): Nutzung durch eine Kesselfabrik. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK festgestellt. | |
| <ul style="list-style-type: none"> - „Altstandort Sichelstraße 31 a“ (ISAS-Nr. 2146; Flst e. 5751, 5751/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe aus den Branchen Apparatebau, Elektrotechnik und Maschinenbau, erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte wurden festgestellt. | |
| <ul style="list-style-type: none"> - „Altablagerung Hofener- /Gnesener Straße“ (ISAS-Nr. 4481; Teile der Flst. 5742, 5747/1, 5747/2, 5760, 5760/1 und 5760/4): Auffüllung bestehend aus Erdaushub, Bauschutt, Kraftwerksasche, Schlacke sowie müllartigen Komponenten. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen durch PAK- und Schwermetalle festgestellt. | |
| <ul style="list-style-type: none"> - „Autowracklagerplatz Fa. Stephan“ (ISAS-Nr. 4635; Flst. 5755, Teile von 5755/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (Bauunternehmen, mech. Werkstätte, Schreinerei, Autowracklagerplatz, inkl. Betriebstankstellen). Untergrundverunreinigungen durch PAK, Schwermetalle und MKW wurden festgestellt. | <p>Wurde ersetzt.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> - „Altstandort Flurstraße 37-39 (ISAS-Nr. 1821; Flst. 5747): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (Maschinenbau). | |
| <ul style="list-style-type: none"> - „Altstandort Hofener Straße 114 / | <p>Wurde ergänzt.</p> |

114 a“ (ISAS-Nr. 1859; Flst. 5747/1):
Nutzung durch altlastenrelevante
Betriebe (insbesondere eine
Gießerei).

Es wird empfohlen, den aktuellen
Erkundungsstand einzelner Flächen im
Vorfeld von Bauvorhaben im
Informationssystem Altlasten beim Amt
für Umweltschutz abzufragen (Telefon:
216-88696, Telefax: 216-88620).

Textteil

Die Ausführungen zu Ablagerungen /
Altlasten beziehen sich auf einen
Altstandort in Mühlhausen. Der Absatz
ist zu streichen und durch die o.g.
Hinweise zu ersetzen.

Begründung mit Checkliste

In der Begründung werden unter der
Überschrift „Altlasten“ (keine
Seitenangabe) nur belastete Flurstücke
aufge-zählt. Es wird empfohlen, die o.g.
Hinweise zu ergänzen.

Bodenschutz

Gegenüber dem Bebauungsplan
bestehen keine Bedenken.

Die Umweltauswirkung auf den Boden
ist nicht erheblich. Auf Grundlage der
Methode des Bodenschutz-konzeptes
Stuttgart (BOKS) ergibt sich zum
gegenwärtigen Planungsstand im
Bereich des Bebauungsplanes keine
Änderung in der Bilanz.

Stadtklima, Lufthygiene

1. Stadtklima

Zu den dargestellten Zielen und
Zwecken des vorliegenden
Bebauungsplans bestehen aus
stadtklimatischer Sicht keine
grundsätzlichen Bedenken.

Wie im Rahmen der vorangegangenen
Beteiligung angemerkt wurde und auch
in den vorliegenden Unterlagen
sachgerecht dargestellt wird, ist das
Plangebiet unter stadtklimatischen

Das Gebiet ist größtenteils bereits
bebaut. Aus stadtgestalterischen
Gründen sollen die möglichen
Dachformen flexibel gehalten werden.
Dabei wurde die Dachneigung jedoch
auf 28° begrenzt.

Nachdem sämtliche Dächer bis zu einer
Dachneigung von 10° künftig zu
begrünen sind, wird eine Verbesserung
der stadtklimatischen Verhältnisse
erreicht.

Gesichtspunkten als problematisch anzusehen. Die vorgesehene Begrünung der Flachdachflächen sowie die weiteren Pflanzverpflichtungen sind positiv zu bewerten. Derartige Maßnahmen stellen gerade in Sanierungsgebieten stadtklimatische Forderungen dar. Es ist anzustreben, dass ein möglichst großer Anteil an Dachflächen begrünt wird.

Nach unserer Auffassung lassen die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen zur Dachgestaltung diesbezüglich zu große Spielräume zu. Begrünte Flachdachflächen müssen im Plangebiet demnach keine Realisierung finden. Infolgedessen sind die getroffenen Festsetzungen zu modifizieren und es ist eine Begrünung des überwiegenden Anteils der Dachflächen planerisch sicherzustellen.

Im Sinne einer weiterführenden Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse verweisen wir auf die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung empfohlene Schaffung von Grünvernetzungen.

2. Lufthygiene

Unter dem Kapitel Umweltbelange, Abschnitt Luftschadstoffe wird gebeten folgende Ergänzungen zu berücksichtigen:

Eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ermöglichen die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems „Stadtklima 21“ durchgeführten Immissionsberechnungen (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008). Das Plangebiet unterliegt hohen Immissionsbelastungen, die maßgeblich durch den Straßenverkehr hervorgerufen werden. In der Umgebung des Plangebiets sind Angaben entlang der Gnesener, der

Eine Verbesserung wird weiterhin durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens erzeugt. Die Bepflanzung hat mit heimischen Pflanzen und Gehölzen zu erfolgen.

Wurde im Bebauungsplan berücksichtigt und gekennzeichnet.

Schmidener und der Hofener Straße vorliegend. Für das Jahr 2010 werden straßennah zur Gnesener Straße im Abschnitt zwischen Hofener und Schmidener Straße für Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 40 und 42 µg/m³ im Jahresmittel berechnet. Der ab 2010 für NO₂ gültige Jahresgrenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ wird damit straßennah erreicht bzw. überschritten. Entlang der Schmidener Straße werden westlich der Gnesener Straße NO₂-Immissionen bis 39 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert und entlang der Hofener Straße bis 31 µg/m³ im Jahresmittel. Für Feinstaub (PM10) ist entlang der genannten Straßenzüge mit einer Einhaltung des seit 2005 gültigen Jahresgrenzwertes der 39. BImSchV von 40 µg/m³ sowie der zulässigen Anzahl von 35 Überschreitungen im Kalenderjahr eines Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m³ zu rechnen. Die vom Gemeinderat beschlossenen strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart werden nach den genannten Berechnungen für beide Komponenten überschritten.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Geltungsbereich aufgrund der lufthygienischen Belastungssituation nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Die aus Lärmgründen getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist im der Gnesener Straße zugewandten Abschnitt auch auf die Luftschadstoffimmissionen auszudehnen.

Redaktionelle Anmerkung:

In der Checkliste bitten wir, die unter Abschnitt „Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, (S. 2/3) bei vorhandene Untersuchungen 2 getroffene Formulierung zu überarbeiten. Es besteht nicht nach dem Informationssystem „Stadtklima 21“ kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Wurde in der Checkliste geändert.

Nachdem die künftige Nutzung des Flurstücks 5755 wieder völlig offen ist und sich die schalltechnische Untersuchung lediglich auf eine Wohnbebauung bezogen hat, wird dieses Gutachten für die Planung nicht mehr berücksichtigt.

Die tatsächlichen Lärmwerte wurden angepasst, der Schienenverkehrslärm wurde ausreichend berücksichtigt.

Das Informationssystem „Stadtklima 21“ ermöglicht im vorliegenden Fall eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet, so dass keine zusätzlichen Gutachten erforderlich sind.

Verkehrslärm

Für den Schienenverkehrslärm wurden die Schallimmissionen der schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 10-GS-046 vom 3. November 2010 (Stephan-Areal) des Ingenieurbüros Braunstein + Bernd GmbH entnommen. Diese Untersuchung deckt jedoch nur einen Teil des Plangebietes ab. Weiterhin gilt die Rasterlärmkarte nur für die Höhe von $h = 2$ Meter über Grund, wobei noch die Abschirmung einer angedachten Bebauung berücksichtigt wurde. Die Angabe des Schienenverkehrslärms mit tags 60 – 65 dB(A) und nachts mit 55 - 60 dB(A) ist daher nicht fachgerecht. Tatsächlich treten deutlich höhere Schallimmissionen seitens des Schienenverkehrslärms auf.

In dem oben genannten Gutachten wird für das Stephan-Areal in den oberen Stockwerken teilweise der Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau ausgewiesen. Dies entspricht einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 - 75 dB(A).

Das Bebauungsplangebiet reicht jedoch bis an das Eisenbahnviadukt (152 Züge tags, 108 Züge nachts, i.d.R. Güterzüge) heran. In diesem Bereich ist mit höheren Schallimmissionen als für das Stephan-Areal zu rechnen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass im Nahbereich des Eisenbahnviaduktes unter Einbeziehung des Straßenverkehrslärms (beim maßgeblichen Außenlärm sind alle Geräuscharten zu addieren) sogar der Lärmpegelbereich VI (76 – 80 dB(A))

Im Textteil des Bebauungsplans wird ausdrücklich auf die Beachtung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) hingewiesen.

Die Grenzwerte sind im Falle eines Neubaus oder einer Sanierung zu berücksichtigen. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Im Falle eines Bauantrags ist ein schalltechnisches Gutachten vom Bauherrn / Investor anfertigen zu lassen.

erreicht wird. Auch bei Räumen mit Büronutzung stellt die DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, sofern der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten keinen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet. Die Anforderungen sind jedoch 5 dB geringer als für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Es wird daher empfohlen, ein Schallgutachten, welches Auskunft über die höhenabhängigen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für das ganze Plangebiet gibt, erstellen zu lassen.

Energie

Nach Änderung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2009 hat der Gemeinderat am 20. Mai 2010 (GRDRs 165/2010) die städtischen Vorgaben zur Bedarfsminimierung angepasst.

Danach sind bei Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder eines Kaufvertrags folgende Anforderungen zu vereinbaren:

„Der Vorhabenträger / Bauherr verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens 30 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i.d.F. vom 29. April 2009 reduziert wird. Für Wohngebäude sind die Anforderungen an ein KfW Effizienzhaus 70 einzuhalten.

Der Vorhabenträger / Bauherr legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die

Nachdem es sich um eine Angebotsplanung handelt, es keinen konkreten Vorhabenträger bzw. Bauherrn gibt, wird kein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Im Falle eines Verkaufs eines städtischen Grundstücks wird 36 von 23 beteiligt. Anforderungen sind dann im Kaufvertrag zu vereinbaren.

<p>Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger / Bauherr einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.“</p> <p>Um Übersendung der Mehrfertigungen / Kopien der unterzeichneten Verträge an 36-5 wird gebeten. Wird der o. g. Vertragsinhalt vom Vertragspartner in Frage gestellt, bitten wir um Beteiligung von 36-5.</p>	
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dienststelle Karlsruhe Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dienststelle Stuttgart Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung sind entschädigungslos zu dulden (u. a. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder). Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen.</p>	<p>Lärmimmissionen und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Notwendige Maßnahmen sind somit vom Bauherrn zu tragen.</p> <p>Eine Beteiligung erfolgt durch das Bau-rechtsamt im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p>
<p>Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management Karlsruhe Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>

<p>Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement Stellungnahme vom 15. April 2010 gilt weiter: „Es sind bereits Telekommunikationslinien vorhanden. Es wird gebeten, über Baumaßnahmen rechtzeitig informiert zu werden.“</p>	<p>Über Baumaßnahmen kann nur das Baurechtsamt im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens informieren.</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart Keine Bedenken.</p>	<p>-----</p>
<p>EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Versorgung mit Wasser und Energie ist gesichert. Innerhalb des Plangebiets liegt die Netzstation „Flurstraße 39“ der EnBW. Diese ist durch Dienstbarkeit gesichert.</p>	<p>-----</p>
<p>Gasversorgung Süddeutschland GmbH Im Gebiet sind keine GVS Anlagen vorhanden. Keine weitere Beteiligung notwendig.</p>	<p>-----</p>
<p>Gesundheitsamt Keine Einwände.</p>	<p>-----</p>
<p>Handwerkskammer Stuttgart Keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>-----</p>
<p>Industrie und Handelskammer Region Stuttgart Es wird gebeten zu prüfen, ob eine Ausweisung als GI, Industriegebiet in bestimmten Bereichen möglich ist, da die Landeshauptstadt nur über eine geringe Anzahl dieser Flächen verfügt</p>	<p>Die Ausweisung eines Industriegebiets im Bereich des Bebauungsplanes ist städtebaulich unerwünscht. Auch im Hinblick auf die benachbarte bereits bestehende Wohnbebauung.</p>
<p>Kabel Deutschland GmbH Keine Bedenken oder Anregungen. Weitere Abstimmung erfolgt mit einzelnen Bauherrn. Weitere Beteiligung erwünscht.</p>	<p>Wurde berücksichtigt.</p>
<p>Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>Naturschutzbeauftragter (36) Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>

<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie , Rohstoffe und Bergbau Siehe Stellungnahme von 26. April 2010. Die dortigen Ausführungen gelten sinngemäß.</p>	<p>s. frühzeitige Trägerbeteiligung, Anlage 4.</p>
<p>Regierungspräsidium Stuttgart <u>Denkmalpflege</u> Übernahme des Kulturdenkmals Oppelner Straße 2 in Plan und Textteil ist gewünscht. <u>Raumordnung</u> Keine Bedenken.</p> <p>Mehrfertigung des Planes nach Genehmigung gewünscht.</p>	<p>Das Kulturdenkmal liegt nicht im Geltungsbereich.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
<p>Stuttgarter Straßenbahnen AG Keine Stellungnahme, da vom Bebauungsplan nicht betroffen.</p>	<p>-----</p>
<p>Südwest Rundfunk Grundsätzlich keine Einwände. Es wird darauf hingewiesen, dass durch bauliche Änderung, insbesondere durch reflektierende Strukturen der Empfang gestört werden kann.</p> <p>Es sollte sichergestellt werden, dass die Bewohner die Montage von Antennen vornehmen können.</p>	<p>Es handelt sich nicht um ein Wohngebiet. Installierungen von Empfangsantennen sind nicht grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
<p>Verband Region Stuttgart Weitere Beteiligung wird erbeten.</p>	<p>Wurde berücksichtigt.</p>
<p>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart Keine Einwände. Ergänzung „Nachtbuslinie N 5“ erwünscht.</p>	<p>Wurde ergänzt.</p>
<p>Zweckverband Bodenseewasserversorgung Im Gebiet befinden sich keine vorhandenen oder geplanten Anlagen der Anlagen der BWV. Keine Bedenken. Keine weitere Beteiligung notwendig.</p>	<p>-----</p>
<p>Zweckverband Landeswasserversorgung Keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung vorhanden.</p>	<p>-----</p>

Keine Bedenken.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

**Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden
gem. § 4 a (3) BauGB**

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Amt für Liegenschaften und Wohnen Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>Amt für Umweltschutz Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>Naturschutz und Landschaftspflege</u> Zu Text , planungsrechtliche Festsetzungen: zu „Pflanzverpflichtungen“, pv₁ und pv₂ und „Örtliche Bauvorschriften“, D₁: Zur Aufwertung des naturschutzfachlich wenig bedeutsamen Gebietes wird vorgeschlagen, die „Verwendung vorzugsweise heimischer Arten“ vorzusehen.</p> <p>zu „Hinweise“ „Artenschutz“: Absatz 2 ist wie folgt zu ändern: „Es sind Nistquartiere für Gebäude bewohnende Tierarten, insbesondere für den Haussperling anzulegen.“</p> <p>zu „Hinweise“ „Anpflanzungen“: Obstbäume dürften dem Charakter des Gebietes gemäß weniger geeignet sein; diese Passage evtl. streichen.</p> <p>Zu Teil II Umweltbericht, Ziffer 2.3 „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ (Anlage 2): Satz 3 ist wie folgt ändern: „Dabei wurden im Kartiergebiet 19 Vogelarten, davon 12 Brutvogelarten erfasst“.</p> <p><u>Altlasten/Schadensfälle</u> Zu Text, planungsrechtliche Festsetzungen</p>	<p>Unter Hinweise ist eine Pflanzliste aufgeführt, die hier genannten Pflanztypen bestehen hauptsächlich aus einheimischen Gehölzen und Pflanzen.</p> <p>Eine diesbezügliche Auflage kann nur bei Abbruch, Neubau oder Änderung einer baulichen Anlage gestellt werden.</p> <p>Wurde geändert.</p>

„Hinweise“ „Ablagerungen/Altlasten“ sowie Begründung mit Umweltbericht, Teil I, Ziffer 5 „Umweltbelange“, „Altlasten“ (Anlage 2):
„BV Haenni, Hofener Straße 118-126“ (ISAS-Nr. 1860; Flste. 5760, 5760/4, Teile von 5760/1 und 5764, *siehe beiliegender Lageplan*)“

Dieser Hinweis galt dem Lageplan mit Darstellung der Altlasten, der der letzten Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz beigelegt wurde. Da dieser Lageplan nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird, wird um Streichung des Hinweises gebeten.

Zu Teil I Begründung mit Umweltbericht, Ziffer 5 „Umweltbelange“, „Altlasten“ (Anlage 2):
Es wird um Korrektur folg. Textpassage gebeten:

„Es wird empfohlen, vor Durchführung von Bauvorhaben und bei Nutzungsänderungen den aktuellen Erkundungsstand einzelner Flächen ~~im Vorfeld von Bauvorhaben~~ im Informationssystem Altlasten beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620).“

Stadtklimatologie

Im Rahmen unserer vorangegangenen Beteiligung wurden Empfehlungen und Anregungen formuliert, die eine weiterführende Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse des unter diesen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig anzusehenden Plangebiets herbeiführen könnten. Weitere Hinweise bestehen nicht.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation erachten wir es ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung und der Kennzeichnung des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB nach wie vor als erforderlich, die aus Lärmgründen getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24

Wurde geändert.

Wurde geändert.

Durch Kennzeichnung des gesamten Geltungsbereichs als Fläche, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen vorzusehen sind, ausreichend berücksichtigt.

<p>BauGB im der Gnesener Straße zugewandten Abschnitt auch hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen auszudehnen. Die nun ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen unterstreicht die Notwendigkeit dieser Festsetzung.</p> <p>Redaktionelle Anmerkung: In der Begründung wird unter Ziffer 5 „Umweltbelange“ „Lärm/ Luftschadstoffe“ (Anlage 2) eine zulässige Anzahl von 36 Überschreitungen im Kalenderjahr eines PM10-Tagesmittelgrenzwertes von 50 µg/m³ angeführt. Die zulässigen Überschreitungstage sind auf 35 zu korrigieren.</p> <p><u>Grundwasser-, Boden- und Immissionsschutz,</u> <u>Abwasserbeseitigung, Energie</u></p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Änderungswünsche und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p>	<p>Wurde geändert.</p> <p>-----</p>
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dienststelle Karlsruhe Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Dienststelle Stuttgart Keine Stellungnahme.</p>	<p>-----</p>
<p>DB Services Immobilien GmbH Niederlassung Karlsruhe</p> <p>Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung Sind entschädigungslos zu dulden (u. a. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder). Schutzmaßnahmen haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.</p> <p>Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG als Angrenzer zu beteiligen. Kabel und Leitungen können auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein. Rechtzeitig vor Beginn von</p>	<p>Lärmimmissionen und die damit verbundenen Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Notwendige Maßnahmen sind somit vom Bauherrn zu tragen.</p> <p>Eine Beteiligung erfolgt durch das Baurechtsamt im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungsverfahrens.</p>

Maßnahmen ist daher eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.	
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH Construction Management Karlsruhe Keine Stellungnahme.	-----
Deutsche Telekom AG T-Com Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest PTI 22 Stuttgart Produktionsmanagement Keine Stellungnahme.	-----
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart Keine Bedenken.	-----
EnBW Regional AG Regionalzentrum Stuttgart Technik Netze (TN) Keine Stellungnahme	-----
Gasversorgung Süddeutschland GmbH Keine Anlagen der GVS-Netz. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	-----
Gesundheitsamt Keine Stellungnahme.	-----
Handwerkskammer Stuttgart Keine Bedenken und Anregungen.	-----
Industrie und Handelskammer Region Stuttgart Keine Stellungnahme.	-----
Kabel Deutschland GmbH Keine Stellungnahme.	-----
Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg Keine Stellungnahme.	-----
Naturschutzbeauftragter (36) Keine Stellungnahme.	-----
Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie , Rohstoffe und Bergbau s. Stellungnahme vom 19.10.2011.	-----
Regierungspräsidium Stuttgart Keine Stellungnahme.	-----
Stuttgarter Straßenbahnen AG Keine Stellungnahme.	-----
Südwest Rundfunk	

Keine Stellungnahme.	-----
Verband Region Stuttgart Keine Einwände; s. Stellungnahme v. 9.11.2011	-----
Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart Keine Stellungnahme.	-----
Zweckverband Bodenseewasserversorgung Im Gebiet befinden sich keine Vorhandenen oder geplanten Anlagen der Anlagen der BWV. Keine Bedenken. Keine weitere Beteiligung notwendig.	-----
Zweckverband Landeswasserversorgung Keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung vorhanden. Keine Bedenken.	-----

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hofener Straße/Oppelner Straße (Ca 289)
im Stadtbezirk Bad Cannstatt**

**Öffentliche Auslage gem. § 3 (2) BauGB
Zusammenstellung der Äußerungen der betroffenen Bürgerinnen und Bürger**

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Beteiligter 1 Ausführungen beziehen sich auf Flst. 5760 und 5760/4</p> <p>Die gesamte Stellungnahme des Beteiligten Nr. 1 vom 30. Januar 2012 ist wegen ihres Umfangs der Beschlussvorlage beigelegt (Anlage 8.1) Im Folgenden werden wesentliche Anregungen zusammengefasst.</p>	
<p>Der Beteiligte Nr. 1 ist nicht einverstanden, dass auf dem Grundstück 5760 (Hofener Straße 126) ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt werden soll. Die derzeitige Nutzung als Lebensmittelmarkt wird zwar nach § 1, Abs. 10 BauNVO gesichert. Eine Vergrößerung des Marktes ist jedoch ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzungen führen dazu, dass der geplante Drogeriefachmarkt auf dem Grundstück Hofener Straße 128, Flst. 5760/4 nicht realisiert werden kann. Dafür gibt es keine überwiegenden städtebaulichen Gründe.</p>	<p>Der Ausschluss von Einzelhandels-nutzungen soll das Plangebiet als Gewerbebestandort im Cannstatter Norden zugunsten der Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben für die Produktion, das Handwerk und das Dienstleistungsgewerbe fördern. Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart sind in diesem Bereich keine zentralen Versorgungsbereiche vorgesehen oder künftig geplant. Zur Förderung der Gewerbeentwicklung in diesem Bereich und zur Sicherung der umliegenden Versorgungszentren werden im Bebauungsplan daher alle Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.</p> <p>Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart liegt der Standort des beantragten Drogeriemarktes außerhalb der in 2008 abgegrenzten Zentren in Bad Cannstatt. Insbesondere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten beeinträchtigen die benachbarten Versorgungszentren in ihrer Funktion.</p>

Das Grundstück ist heute bereits durch den benachbarten Lebensmittelmarkt geprägt, die Stellplätze könnten mitbenutzt werden.

Für eine Nutzung für produzierendes Gewerbe ist das Grundstück zu klein.

Der Wert des Grundstücks wird deutlich herabgemindert, ohne Ausgleich. Bei Erwerb des Grundstücks war noch keine Planungsabsicht bekannt. Der Aufstellungsbeschluss wurde erst nach Einreichen des Bauantrags gefasst. Die bereits getätigten Investitionen würden durch den Bebauungsplan nutzlos und sind zu entschädigen.

Der Bebauungsplan ist selbst mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO, die Erneuerungen und Änderungen zulässt, jedoch keine Erweiterungen, negativ. Die Entwicklungsmöglichkeit des Betriebs wird ganz massiv eingeschränkt. Er genießt ausschließlich Bestandsschutz, davon kann auf Dauer kein Betrieb leben. Anpassungen an die Größe und Erweiterungen sind nötig. Es müssen Erweiterungen der Verkaufsfläche, die über einen bestimmten Prozentsatz nicht hinausgehen, möglich sein, um dem Betrieb nicht jegliche Entwicklungsmöglichkeit

Zudem könnte damit eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entstehen, die sich nicht nur negativ auf die Versorgungsbereiche in Bad Cannstatt, sondern auch auf die Versorgungsbereiche in Stuttgart-Münster auswirken würde.

Die bestehenden Stellplätze könnten nur mitbenutzt werden, wenn die Anzahl ausreicht. Dies wäre jedoch vom Baurechtsamt zu überprüfen, was jedoch nur bei Zulässigkeit sinnvoll ist.

Auf dem genannten Grundstück könnten sich durchaus ein oder mehrere kleinflächige Gewerbebetriebe ansiedeln.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein „Industriegebiet“ gemäß Stuttgarter Ortsbausatzung von 1935 festgesetzt. Im künftigen Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Vom Stadtmessungsamt wurde für das gesamte Gebiet pauschal ein Planungsvorteil von rd. 7 Mio. € überschlägig ermittelt. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass das besagte Grundstück durch die neue Nutzungsfestsetzung nicht in seinem Wert deutlich gemindert wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die bereits getätigten Investitionen über § 39 BauGB entschädigungspflichtig sind.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart und gemäß den Regelungen des neuen Bebauungsplans ist Einzelhandelsnutzung an diesem Standort künftig ausgeschlossen. Somit ist auch ein Lebensmittelmarkt als Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich unzulässig. Gemäß § 1 (10) BauNVO kann der Fortbestand des

abzuschneiden.

Lebensmittelmarktes jedoch gesichert werden; Erneuerungen und Änderungen dieses zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebes werden planungsrechtlich gesichert. Hier wird dem Interesse des Eigentümers an der Fortexistenz des bestehenden Einzelhandelsbetriebes Vorrang eingeräumt vor einer vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche wird hingegen, unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, nicht zugelassen.

Text

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. §§ 1 (4) – (6) und (9) – (10) sowie 1 - 11 BauNVO.

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 8 (3) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind (gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

- Vergnügungsstätten
- Wettbüros
- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe

Festsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO):

Bestehende Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich:
Lidl, Hofener Straße 126
Erneuerungen und Änderungen (Veränderung der äußeren Ge-stalt und des Inneren) des oben angeführten bestehenden Einzelhandelsbetriebs sind zulässig, sofern die Verkaufsfläche nicht vergrößert wird.

Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2, 3, 4) BauNVO und § 18 BauNVO

HbA Höhe baulicher Anlagen (HbA) gemäß Einschrieb.

Bezugspunkt für die Angabe der Höhe ist die Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen

Verkehrsfläche.

Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch technische Aufbauten ist bis zu einer maximalen Grundfläche von 5 m² je Erschließungseinheit und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Außenbeleuchtung Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dieses gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit wie möglich zu verkürzen ist.

Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (1) und (4) BauNVO

a₁ abweichende Bauweise, offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 BauGB und § 23 (5) BauNVO

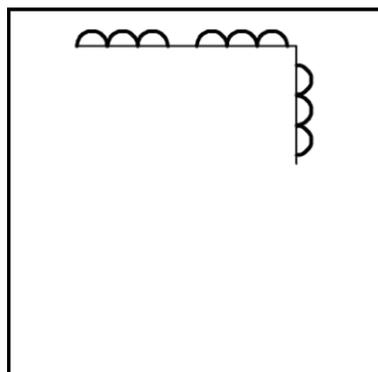
Ga Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen für Tiefgarage können zugelassen werden. Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung herzustellen.

Auf Grundstücken, für die kein Altlastenverdacht besteht, sind die Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, z. B. Rasenfugenpflaster, auszuführen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Nebenanlagen Nebenanlagen i. S. des § 14 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Lärmschutz § 9 (1) 24 BauGB



Entsprechend dem dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 zu treffen.

Hinweise:

1. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim

	<p>Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.</p> <p>2. Abhängig von der örtlichen Lage, vom Stockwerk (Höhe) und von der umgebenden Bebauung (Abschirmung Reflexionen kann sowohl tags als auch nachts in Teilbereichen des Bebauungsplangebiets der Lärmpegel VI nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auftreten. Dies entspricht einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 76 – 80 dB(A) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).</p> <p>3. Aus Lärmschutzgründen sind Wohnungen nicht im letzten Ober- oder Dachgeschoss zulässig. Die Wohnungen sind vom Viadukt abgewandt anzuordnen und müssen bezüglich dem Schutz vor Außenlärm den Vorschriften der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) entsprechen.</p> <p>4. Zum Bauantrag ist ein schalltechnisches Gutachten nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erstellen, aus welchem der notwendige bauliche Schallschutz hervorgeht.</p>
--	--

Pflanzverpflichtungen § 9 (1) 25 BauGB

Allgemein	<p>Im GE sind mind. 15 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Dies hat vorrangig entlang den Straßen zu erfolgen.</p> <p>Fassaden sind mit geeigneten Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie auf einer Länge von 5 m nicht durch Fenster, Türen o. Ä. unterbrochen sind. Rankhilfen sind – soweit erforderlich – vorzusehen.</p>
pv ₁	<p>Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten (siehe Hinweise, Anpflanzungen). Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind zulässig. Maximal 50 % der pv₁-Flächen dürfen befestigt sein.</p>
pv ₂	<p>Die Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten (siehe Hinweise, Anpflanzungen).</p>

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern § 9 (1) 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als

Flächen gemäß § 9 (1) 26 BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m, vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung § 74 (1) 1 LBO

D₁ Dächer mit Neigung $\leq 28^\circ$.
Andere Dachformen können zur Angleichung an Nachbarbauten oder bei Vorhaben der Energieeinsparung gem. § 56 (2, 3) LBO oder Energiegewinnung als Ausnahme zugelassen werden.

Dächer mit Dachneigung bis 10° sind extensiv auf mind. 0,12 m Substratschicht zu begrünen (s. Höhe baulicher Anlagen).

Müllbehälterstandplätze § 74 (1) 3 LBO

Die Müllbehälter sind durch Anpflanzungen, Rankgerüste oder geeignete bauliche Maßnahmen allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Behälter sind mindestens 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken.

Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig in öffentlichen Grünflächen sowie an und auf Einfriedigungen in pv-Flächen. Ausnahmen für Werbeanlagen im Bereich von Zu- und Ausfahrten können zugelassen werden. Werbeanlagen über Dach und für nicht grundstücksbezogene Produkte sind unzulässig.

Kennzeichnung § 9 (5) BauGB

Zur Luftreinhaltung wird der Geltungsbereich als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen vorzusehen sind.

Hinweise

Artenschutz Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 44 (7) oder 67 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Bei Abbruch und Umbau von Gebäuden sind unter Beratung durch Fachleute Nistquartiere für den Haussperling anzulegen.

Vogelschlag	Glas- und Fensterfronten sind so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.
Anpflanzungen	Als standortgerechte Anpflanzung eignen sich beispielsweise folgende Bäume: Feldahorn, Bergahorn, Spitzahorn, Hängebirke, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Silberpappel, Vogelkirsche, Steinweichsel, Stieleiche, Echte Mehlbeere, Vogelbeere, Schwedische Mehlbeere, Feldulme, Bergulme, Sommerlinde, Winterlinde, Eibe. Obstbäume: Apfel, Birne, Quitte, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume, Zwetschge, Mirabelle, Echter Mandelbaum, Speierling, Walnuss. Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Gewöhnliche Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Heckenkirsche, Kriechrose, Echte Hundsrose, Weinrose, Schwarzdorn / Schlehe, Sal-Weide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Schneeball.
Höhenangaben	Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m ü.NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
Bauantrag	In den Antragsunterlagen zum Bauantrag sollen die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.
Haltevorrichtungen	Der Eigentümer hat das Anbringen von 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie der Straßenoberleitung und des Zubehörs sowie 2. Kennzeichnungen und Hinweisschilder für

Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

Denkmalschutz	Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen
Bodenfunde	ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.
Bodenschutz	Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz). Hydrogeologische Untersuchungen Für größere Bauvorhaben werden Ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.

Ablagerungen / Altlasten	<p>Im Geltungsbereich ist bereichsweise mit Untergrundsverunreinigungen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen der Bauleitplanung auf Altlasten bzw. von Altlasten auf die geplante Nutzung sind nicht auszuschließen.</p> <p>Eine Bewältigung altlastenbedingter Problem ist möglich, wenn im Vorfeld von Bauvorhaben (bzw. Nutzungsänderungen) Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird.</p> <p>Auf die folgenden altlastenverdächtigen Flächen und Schadensfälle wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">• „BV Haenni, Hofener Straße 118 – 126“ (ISAS-Nr. 1860, Flst. 5760, 5760/4, Teile von 5760/1 und 5764): Nutzung durch eine Kesselfabrik. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK festgestellt.• „Altstandort Sichelstraße 31 a“ (ISAS-Nr. 2146; Flst. 5751, 5751/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe aus den Branchen Apparatebau, Elektronik und Maschinenbau, erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte wurden festgestellt.• „Altablagerung Hofener / Gnesener Straße“ (ISAS-Nr. 4481; Teile der Flst. 5742, 5747/1, 5747/2, 5760, 5760/1 und 5769/4): Auffüllung bestehend aus Erdaushub, Bauschutt, Kraftwerksasche, Schlacke sowie müllartigen Komponenten. Im Rahmen von Bauvorhaben wurden Untergrundverunreinigungen
--------------------------	---

	<p>durch PAK- und Schwermetalle festgestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Autowracklagerplatz Fa. Stephan“ (ISAS-Nr. 4635; Flst. 5755, Teile von Flst. 5755/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betrieb (Bauunternehmen, mechanische Werkstätte, Schreinerei, Autowracklagerplatz, inkl. Betriebstankstellen). Untergrundverunreinigungen durch PAK, Schwermetalle und MKW wurden festgestellt. • „Altstandort Flurstraße 37 – 39“ (ISAS-Nr. 1821; Flst. 5747): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (Maschinenbau). • „Altstandort Hofener Straße 114 / 114 a“ (ISAS-Nr. 1859; Flst. 5747/1): Nutzung durch altlastenrelevante Betriebe (insbesondere eine Gießerei). <p>Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand einzelner Flächen im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Telefon 216-88696, Telefax: 216-88620). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.</p>
Wasserschutz	<p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <p>Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002 (siehe Heilquellen) sind einzuhalten und das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amts für Umweltschutz ist zu beachten.</p>
Heilquellenschutz	<p>Das Plangebiet liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002)</p>