

Stuttgart, 08.05.2008

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Rembrandtstraße/Sigmaringer Straße (Richterplatz)
im Stadtbezirk Stuttgart Möhringen (Mö 206)**

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	03.06.2008 05.06.2008

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Entwurf vom 13. Februar 2007 des Bebauungsplanes mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Rembrandtstraße/Sigmaringer Straße (Richterplatz) im Stadtbezirk Stuttgart Möhringen (Mö 206) wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 13. Februar 2007 mit Änderungen vom 26. März 2008. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Es wird festgestellt, dass die Anregungen des Beteiligten Nr. 1 nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Mit der Bebauungsplanänderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum des künftigen „Richterplatzes“ neu zu ordnen und aufzuwerten und dabei den Bau einer öffentlichen Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen, eines neuen Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Kreisverkehrs zu ermöglichen. Der Kreisverkehr, in den die Rembrandt-, Sigmaringer- und Plieninger Straße münden, konnte, da er nur auf öffentlichen Flächen liegt, zwischenzeitlich bereits auch ohne Bebauungsplanänderung her-

gestellt werden. Bis auf das Flst. 313/1 beschränkt sich die Planung auf unbebautes Gelände. Diese Flächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt Stuttgart. Die vorhandenen Gebäude auf Flst. 313/1 sind bereits abgerissen. Eine neue Bebauung soll sich in Höhe und Nutzung den Neubauten Sigmaringer Straße 41 und 43 anpassen.

Nördlich des geplanten Neubaus ist eine Tiefgaragenzufahrt vorgesehen. Sie soll eine gemeinsame Tiefgarage für das Neubauvorhaben an der Rembrandtstraße und dem öffentlichen Teil unter dem Richterplatz erschließen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Landeshauptstadt Stuttgart (UTA) hat am 5. Februar 2002 beschlossen, den oben angeführten Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

Bei dieser Bürgerbeteiligung wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht, sie wurde begrüßt, da sie zur Verbesserung des Quartiers beitragen wird.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 16. Oktober 2007 gefasst. Bei der öffentlichen Auslegung vom 2. November bis 3. Dezember 2007 wurde von einem Beteiligten Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen überschlägig ermittelte Kosten für:

- Platzgestaltung je nach Variante zwischen ca. 350.000 € und ca. 580.000 € ,
- Tiefgarage ca. 980 000 € .

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Mattias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
3. Namenliste der Beteiligten, die Anregungen vorgebracht haben
4. Anregungen und Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen
5. Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 13. Februar 2007
6. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes (zeichnerischer Teil)
7. Textteil des Bebauungsplanes

Ausführliche Begründung

Übersicht

1. Vorgang
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
3. Begründung des Bebauungsplanes
4. Beteiligung der Behörden
5. Umweltbelange
 - 5.1 Umfang und Detaillierungsgrad
 - 5.2 Artenschutz nach § 42 BNatSchG
 - 5.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.4 Lärm
6. Planungsvorteil
7. Finanzielle Auswirkungen
8. Flächenbilanz
9. Änderung vom 26. März 2008 der Begründung vom 13. Februar 2007

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 5. Februar 2002 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen und eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in einem Kolloquium am 4. März 2002 im Bezirksamt Möhringen eingehend erläutert. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung war gegeben.

Zusammenfassung:

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung des Kreisverkehrs und die Neugestaltung des Richterplatzes vorgebracht. Die Planung wurde begrüßt, da sie zur Verbesserung des Quartiers beitragen wird.

3. Begründung des Bebauungsplanes

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 13. Februar 2007 (Anlage 3) dargelegt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Soweit in Anlage 2 nichts anderes aufgeführt wird, haben die Träger öffentlicher Belange der Planung zugestimmt. Planungsrelevante Anregungen konnten im Wesentlichen berücksichtigt werden.

5. Umweltbelange

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB im Kapitel II dargelegt.

5.1 Umfang und Detaillierungsgrad

Alle gesetzlich aufgelisteten Umweltbelange sind in den Blick genommen worden. Die nachfolgenden Untersuchungen und der Umweltbericht konzentrieren sich

aber nur auf die Belange, die von der anstehenden Planung in abwägungserheblicher Hinsicht tangiert werden.

5.2 Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Im Rahmen der Prüfung der Notwendigkeit einer Eingriffsermittlung ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Durch die starke Versiegelung des Bestandes werden sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur- und Landschaft durch die Planung ergeben. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist somit nicht erforderlich.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was hier der Fall ist.

5.4 Lärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund des Verkehrs auf den am Richterplatz zusammengeführten Straßen (Sigmaringer Straße, Plieninger Straße, Richterstraße, Holdermannstraße und Rembrandtstraße. Nach der Lärmkarte Filder aus dem Jahr 2000 ergeben sich für das Plangebiet folgende Verkehrslärmwerte:

Westlich der Rembrandtstraße tags: 65 - 70 dB(A), nachts: 60 - 65 dB(A)

Östlich der Holdermannstraße tags: 60 - 65 dB(A), nachts: 55 - 60 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet, tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden überschritten. Ebenso die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Im Bebauungsplan wird deshalb das Baugebiet als Fläche festgesetzt, bei dessen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rund 170 000 €. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

7. Kosten

Der Kreisverkehr wurde bereits erstellt. Die Platzgestaltung kostet je nach Ausstattung zwischen 350 000 und 580 000 €. Die Kosten für die Tiefgarage belaufen sich auf 980 000 €.

8. Flächenbilanz

Mischgebiet: ca. 820 m²

Verkehrsflächen: ca. 4 738 m²

Grünflächen: ca. 295 m²

Gesamtfläche: ca. 5 853 m²

9. Änderung vom 26. März 2008 der Begründung vom 13. Februar 2007

Im Verfahrensfortgang haben sich zwingende Gründe ergeben, die Begründung hinsichtlich der Bestimmungen des § 17 BauNVO und des Abrisses des Gebäudes Rembrandtstraße 5 zu konkretisieren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, denen nicht gefolgt werden kann, ist Folgendes zu berichten:

Dienststelle Anregungen	Stellungnahme
<p>Alle Leitungsträger EnBW, Telekom, Gasversorgung u.a. reklamieren die Berücksichtigung ihrer Leitungstrassen.</p> <p>Dies gilt insbesondere für den Bau der Tiefgarage, aber auch für einige neue Baumstellungen.</p>	<p>Die Baumstandorte sind wesentlicher Bestandteil des Entwurfs. Eine Lösung des Problems wird auf Einzelfälle beschränkt bleiben.</p> <p>Mit dem Bau der Tiefgarage ist das gesamte Leitungsnetz zu überprüfen.</p>

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Rembrandtstraße/Sigmaringer Straße (Richterplatz)
im Stadtbezirk Stuttgart Möhringen (Mö 206)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LOB mit Anregungen

Namensliste der Beteiligten , die Stellungnahmen (Anregungen) während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgebracht haben:

Nr.	Name der Beteiligten
1	Gergs & Blum Partnerschaft Freier Architekten Mühlhaldenstraße 20 70567 Stuttgart
für	Ernst und Paula Heinle Vaihinger Straße 92 A 70567 Stuttgart

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Rembrandtstraße/Sigmaringer Straße (Richterplatz)
im Stadtbezirk Stuttgart Möhringen (Mö 206)**

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LOB mit Anregungen

Anregungen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB des Beteiligten Nr. 1, die nicht berücksichtigt werden können.

Die Anregungen befassen sich im Wesentlichen mit folgenden Punkten:

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Erschließung
3. Planerische Gestaltung
4. Art und Maß der bauliche Nutzung

Anregungen des Beteiligten Nr. 1	Stellungnahme der Behörde
<p>1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans</p> <p>Es ist nicht nachzuvollziehen warum alleine die Überbaubarkeit des Flurstücks 313/1 neu geregelt und alleine dort eine größere Baumöglichkeit geschaffen werden soll. Warum wird nicht die Baumöglichkeit im gesamten Quartier Vaihinger Straße/ Rembrandtstraße/ Holdermannstraße neu geregelt? Für die Beteiligten ist es nicht verständlich, dass ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung des im Besitz der Stadt Stuttgart befindlichen Grundstücks deutlich erhöht werden soll, ohne Berücksichtigung bzw. zu Lasten der umgebenden Bebauung.</p>	<p>Mit der Bebauungsplanänderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum des künftigen „Richterplatzes“ neu zu ordnen und aufzuwerten und dabei den Bau einer öffentlichen Tiefgarage sowie eines Kreisverkehrs zu ermöglichen. Da die Tiefgarage unter dem Flst. 313/1 geplant ist, musste dieses Flurstück in den Geltungsbereich einbezogen werden. Dass dabei die Überbaubarkeit neu geregelt wurde, ergibt sich aus den Regelungen des Baugesetz-Buches. Das hier festgesetzte (erhöhte) Maß der baulichen Nutzung wirkt sich insofern auf das angrenzende Baugrundstück der Beteiligten aus, als hier Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden und dann die erhöhte Nutzung als Maßstab herangezogen wird. An der Umstellung des ganzen Quartiers auf neues Recht besteht aus Sicht der Stadtverwaltung kein Bedarf, da das Planungsrecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) als ausreichend angesehen wird.</p>

2. Erschließung

Zu- und Abfahrt zur privaten und öffentlichen Tiefgarage soll über das Flurstück 313/1 direkt an der Grenze zum Grundstück der Beteiligten erfolgen. Wurde bei der Planung berücksichtigt, dass beim Ein- und Ausfahren auf ca. 50 Tiefgaragenstellplätze (40 öffentliche Stellplätze und ca. 10 private Stellplätze) der Verkehrsfluss in der Rembrandtstraße erheblich beeinträchtigt wird und die Ein- und Ausfahrt jeweils nur in eine Richtung möglich ist?

Wurde weiterhin berücksichtigt, dass diese Fahrzeuge einen Radweg überqueren der stark frequentiert wird von Schülern der Riedeschule und des Königin-Charlotte Gymnasium? Wäre es unter verkehrsplanerischen Aspekten nicht sinnvoller die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage in Richtung den Bereich Holdermann-/Richterstraße zu verlegen? Dort ist das Verkehrsaufkommen deutlich geringer, es gibt keine Radwege und der Ein- und Ausgang liegt deutlich näher zur Ortsmitte. Unabhängig davon ist es für die Beteiligten nicht nachzuvollziehen, dass der Wert des Grundstücks 313/1 durch den Bebauungsplan erheblich gesteigert und auf der anderen Seite der Wert des Grundstücks der Beteiligten erheblich gemindert wird durch Lärm der ein- und ausfahrenden Autos. Die Balkone des Gebäudes Rembrandtstraße 7 sind alle in Richtung der geplanten Tiefgaragenausfahrt orientiert. Welche Schallschutzmaßnahmen sind geplant? Im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde die Erschließung des Grundstücks der Beteiligten. Laut Mietvertrag vom 15.12.1972 mit Lageplan hat der Vorbesitzer das Grundstück Rembrandtstraße 7 mit der Stadt Stuttgart, vertreten durch das Liegenschaftsamt einen Mietvertrag abgeschlossen, für eine Teilfläche von ca. 8 qm des städtischen Grundstücks Rembrandtstraße 7 (Stellplätze und Garagen). Wenn die Stadt Stuttgart bzw. deren Rechtsnachfolger den Mietvertrag kündigen sollte, ist die Zufahrt auf den rückwärtigen Teil des Grundstücks der Beteiligten nicht mehr möglich. Sie wären be-

Die Rampe für die Zu- und Abfahrt ist aufgrund der Höhenverhältnisse nur am nördlichen Rand möglich. Die Ein- und Ausfahrten können aus allen Richtungen von der Rembrandtstraße ein- und ausgefahren werden. Wenn die öffentliche Tiefgarage gebaut wird kann ein Linksabbieger in der Rembrandtstr. eingerichtet werden. Die Überfahrt über den Radfahrstreifen wird keine besonderen Probleme nach sich ziehen. Jede Zu- und Ausfahrt entlang der Straße quert diesen Radfahrstreifen. Die Ein- und Ausfahrt in die Richterstr. zu verlegen würde den Platz erheblich zerschneiden und liegt dann in der Fußgängerachse ins Zentrum von Möhringen und würde die städtebauliche Qualität entsprechend beeinträchtigen. Die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich des Flurstücks Rembrandtstraße 7 hat, ohne die gepachtete Fläche, eine Breite von ca. 2,5 m. Da diese Zufahrt privaten Fahrten dient, genügt diese Zufahrtsbreite, die z.B. einer Stellplatzbreite entspricht.

Die weitere Vermietung oder der Verkauf der von den Beteiligten angesprochenen Fläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und wäre auf Antrag der Kaufwilligen in einem gesonderten Anhörungsverfahren der betroffenen städtischen Ämter zu klären. Das städtebaulich gewollte Bauvorhaben auf Flst. 313/1 ist auch ohne die oben angesprochene Fläche realisierbar.

Beim Ausbau der Tiefgarage bzw. deren Zufahrt wird darauf geachtet, dass die Lärmwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Entsprechende bauliche Maßnahmen am Einfahrtsbereich sind möglich und werden im Bebauungsplanverfahren festgesetzt.

<p>reit die Teilfläche von 8 qm zu erwerben und erwarten von der Stadt Stuttgart ein entsprechendes Angebot.</p>	
<p>3. Planerische Gestaltung</p> <p>Das neue Gebäude auf dem Flurstück 313/1 soll sich in Höhe und Nutzung an die vorhandenen Neubauten anpassen. Wie erfolgt eine Anpassung an die Häuser Rembrandtstraße 7 und weitere Richtung Vaihinger Straße?</p>	<p>Der Richterplatz soll losgelöst von der Bebauung an den weiterführenden Straßen als innerstädtische Freifläche neu gestaltet und geformt werden. Die geplanten First- und Traufhöhen sind am Bestand orientiert und garantieren eine in dieser Form städtebaulich gewollte Einfügung des neuen Baukörpers.</p>
<p>4. Art und Maß der baulichen Nutzung</p> <p>Laut Baunutzungsverordnung können die im § 17 der BauNVO festgelegten Obergrenzen für Mischgebiet (MI), Grundflächenzahl (GRZ), 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Die vorgetragenen städtebaulichen Gründe sind aus unserer Sicht nicht ausreichend. Es wurde nicht dargelegt, warum gerade in dieser Situation höhere Nutzungsmaße festgelegt werden. Eine Geschossflächenzahl wurde nicht festgelegt, außerdem sind keine Obergrenzen festgesetzt. Vielmehr scheint es so, dass dem Erwerber eine maximale Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden soll zu Lasten der bestehenden Nachbarbebauung. Dies unterstreicht, dass einer der besonderen städtebaulichen Gründe für die „erforderliche Überschreitung“(!!!) eine „<i>wirtschaftliche Ausnutzung im Ortskern</i>“ genannt wird. Die Beteiligten befürchten eine massive Reduzierung der Wohnqualität im Gebäude Rembrandtstraße 7. Dort befinden sich Wohnungen mit sehr guten Ausstattungen (neue Wärmedämmung, neue Fenster, sparsame Heizungen). Im Rückgebäude sind ein kleiner Gewerbebetrieb und Garagen untergebracht. Wie wird sichergestellt, dass nicht festgelegte Obergrenzen der Nutzungsmaße zu Beeinträchtigungen (z. B. Beschattung) führen?</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung und damit die Gebäudehülle sind durch Grundflächenzahl, First- und Traufhöhe und Baufenster ausreichend bestimmt und somit für jeden nachvollziehbar. Die bemängelte fehlende GFZ wirkt sich nicht auf die anderen getroffenen Festsetzungen aus. Eine Vergrößerung der Gebäudehülle ist bei der Einhaltung der Festsetzungen dadurch nicht möglich, auch nicht bei einer Überschreitung der zulässigen Höchstgrenzen. Im Gegensatz zu den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung haben die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung allein in der Regel ausschließlich städtebauliche und keinerlei individuelle Bedeutung und damit keine nachbarschützende Funktion. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist deshalb zulässig. Die Anforderungen des §17 BauNVO sind erfüllt und in der Begründung dargelegt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 BauNVO ist durch die planungsrechtlich zulässige, fast einhundertprozentige Unterbauung des Baugrundstücks durch die Tiefgarage möglich bzw. auch erforderlich um die Zufahrt zur öffentlichen Tiefgarage zu sichern.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass vor allem die Erdgeschosswohnungen des Gebäudes Rembrandtstraße 7 eine gewisse Beeinträchtigung im Hinblick auf die Sonneneinstrahlung erfahren. Allerdings ist</p>

	<p>die neue Baugrenze um ca. 3 m weiter von dem Gebäude Rembrandtstraße 7 entfernt als die Altbebauung Rembrandtstraße 3 und 5 war. Die Anforderungen der DIN 5034, Tageslicht in Innenräumen, können jedoch eingehalten werden bzw. sind erfüllt.</p>
--	--

I. Begründung

Gliederung

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Erschließung
4. Planerische Gestaltung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Grüngestaltung
7. Umweltbelange
 - 7.1 Umfang und Detaillierungsgrad
 - 7.2 Artenschutz nach § 42 BNatSchG
 - 7.3 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB
 - 7.4 Lärm
8. Örtliche Bauvorschriften
9. Flächenbilanz

Im Einzelnen

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum des künftigen „Richterplatzes“ neu zu ordnen und aufzuwerten und dabei den Bau einer öffentlichen Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen, eines neuen Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Kreisverkehrs zu ermöglichen.

Der Kreisverkehr, in den die Rembrandt-, Sigmaringer- und Plieninger Straße münden, konnte, da er nur auf öffentlichen Flächen liegt, zwischenzeitlich bereits auch ohne Bebauungsplanänderung hergestellt werden.

Die Überbaubarkeit des Flst. 313/1 an der Rembrandtstraße wird neu geregelt und eine größere Baumöglichkeit geschaffen.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Die Verkehrsflächen im zu beplanenden Gebiet liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 1970/45. Für den bebauten Bereich gilt der Bebauungsplan 1901/38. Ein formell nichtiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1953 setzt für diesen Bereich Baustaffel 4 gemäß der „Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart“ fest.

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für diesen Bereich Verkehrsfläche und gemischte Baufläche dar.

3. Erschließung

Das Gebiet ist über die Rembrandtstraße, die Sigmaringer Straße, die Richterstraße und die Plieninger Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Für die Erschließung der öffentlichen Tiefgarage ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf dem Flst. 313/1 mit einer Mindestbreite von 5,5 m erforderlich. Die Lage der Zufahrt und des Zuganges ist variabel und kann erst bei der Detail-

planung des Gebäudes bestimmt werden. Stadtbahnhaltestellen liegen in ca. 340 m (Sigmaringer Straße) und 500 m (Bahnhof Möhringen) Entfernung.

4. Planerische Gestaltung

Im Geltungsbereich liegt das Flst. 313/1. Das vorhandene Gebäude ist in einem nicht erhaltungswürdigen Zustand und deshalb zum Abriss freigegeben. Eine neue Bebauung soll sich in Höhe und Nutzung (Wohn- und Geschäftshaus) den in der Umgebung vorhandenen Neubauten anpassen.

Die südlichen Kanten des Baufensters wurden als Baulinien festgelegt. Sie werden als raumbildende Maßnahme an diesem städtebaulich markanten Punkt eingesetzt, um den Raum zum öffentlichen Platz entsprechend zu formen und gestalterisch abzuschließen.

Die Beseitigung des heutigen Parkplatzes (mit Erschließung über die Holdermann- und Richterstraße) und die städtebauliche Aufwertung des Gesamtbereichs werden seit langem gefordert. Der heutige Parkplatz soll durch eine öffentliche Tiefgarage ersetzt werden, deren Zufahrt über die Rembrandtstraße und die künftige Tiefgarage auf dem städtischen Grundstück 313/1 erfolgen wird.

Der Richterplatz wird als innerstädtische Freifläche attraktiv mit Bepflanzung und Wasserbecken gestaltet werden. Dies ist eines der Ziele der Sanierung Möhringen 1 -Ortsmitte-.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Struktur der Umgebung des „Richterplatzes“ entspricht einem Mischgebiet. Sie besteht aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Hinblick hierauf und auf die beabsichtigten Nutzungen wird deshalb für die Flächen im Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Mischgebietes zum Verkehrsknotenpunkt Kreisverkehr am „Richterplatz“ sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Hinblick auf die verkehrssicherheitlichen Belange nicht zulässig.

Des Weiteren sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sie dem vorhandenen und auch weiterhin gewollten Gebietscharakter nicht entsprechen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit GRZ 0,6 der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete. Auf die Festsetzung einer GFZ wurde verzichtet, da die Kubatur des möglichen Vorhabens bereits durch Baugrenze, Baulinie, GRZ und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt ist. Allerdings können die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) überschritten werden.

Folgende besondere städtebauliche Gründe erfordern bzw. rechtfertigen diese Überschreitung:

Grundflächenzahl (bis max. 0,9)

- Festsetzung einer öffentliche Tiefgarage und somit Vermeidung oberirdischer Stellplätze,

Geschossflächenzahl

- Raumbildende Maßnahme an einem städtebaulich markanten Punkt
- Formung des Raumes zum öffentlichen Platz
- wirtschaftliche Ausnutzung im Ortskern.

Die Überschreitungen sind durch folgende Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Festsetzung einer öffentlichen und einer privaten Tiefgarage,
- Festsetzung von Pflanzverpflichtungen,
- Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage,
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche,
- Umgestaltung des öffentlichen Raumes (Platzgestaltung).

Öffentliche Belange, die i. S. d. § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entgegenstehen könnten, sind nicht ersichtlich, insbesondere bestehen keine klimatischen Bedenken.

Die PV₁ – Fläche kann den Grundstücken Richterstraße 16 und Sigmaringer Straße 43 (außerhalb des Geltungsbereiches) als Bauplatzergänzungsfläche zuge schlagen werden.

6. Grüngestaltung

Die heute vorhandene privat genutzte Grünfläche (städtisches Grundstück) soll in einen größeren Zusammenhang gesetzt werden. Der Zaun soll entfallen und durch eine geeignete Gesamtgestaltung ersetzt werden.

7. Umweltbelange

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB im Kapitel II dargelegt. Daraus resultiert, dass bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen eintreten.

7.1 Umfang und Detaillierungsgrad

Alle gesetzlich aufgelisteten Umweltbelange sind in den Blick genommen worden. Die nachfolgenden Untersuchungen und der Umweltbericht konzentrieren sich aber nur auf die Belange, die von der anstehenden Planung in abwägungserheblicher Hinsicht tangiert werden.

7.2 Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Im Rahmen der Eingriffsermittlung ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Durch die starke Versiegelung des Bestandes werden sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur- und Landschaft durch die Planung ergeben. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Lärm

Es bestehen Vorbelastungen aufgrund des Verkehrs auf den am Richterplatz zusammengeführten Straßen (Sigmaringer Straße, Plieninger Straße, Richterstraße, Holdermannstraße und Rembrandtstraße).

Nach der Lärmkarte Filder aus dem Jahr 2000 ergeben sich für das Plangebiet folgende Verkehrslärmwerte:

Westlich der Rembrandtstraße tags: 65-70 dB(a), nachts: 60-65 dB(A)
Östlich der Holdermannstraße tags: 60-65 dB(a), nachts: 55-60 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Mischgebiet, tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden überschritten. Ebenso die Grenzwerte der 16. BImSchV von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Im Bebauungsplan wird deshalb das Baugebiet als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind. Zusätzlich erfolgt eine Kennzeichnung der gesamten Verkehrsimmissionen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die Dachgestaltung soll sich an dem Erscheinungsbild der näheren Umgebung orientieren. Für die Neubauten wird deshalb einheitlich Satteldach oder Pultdach mit roten bis rotbraunen Dachsteinen vorgeschrieben. Aus stadtgestalterischen Gründen sind pro Dachseite alternativ nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Aus denselben Gründen wurden auch Einschränkungen hinsichtlich der Einfriedungen, der Mülltonnenstandplätze, der Fassadengestaltung, der Werbeanlagen und der Anzahl und Anordnung der Antennen getroffen.

9. Flächenbilanz

Mischgebiet:	ca.	820 m ²	
Verkehrsflächen:	ca.	4 738 m ²	
<u>Grünflächen:</u>	<u>ca.</u>	<u>295 m²</u>	
Gesamtfläche	ca.		5 853 m ²

II. Umweltbericht

Gliederung

1. Einleitung

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 2.3 Schutzgut Boden
- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Klima und Luft
- 2.6 Schutzgut Landschaft
- 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter
 - 2.7.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung („Nullvariante“)
 - 2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.7.3 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
 - 2.7.4 Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB
- 2.8 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.9 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.9.1 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
 - 2.9.2 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

3. Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Bebauungsplanänderung wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den öffentlichen Raum des künftigen „Richterplatzes“ neu zu ordnen und aufzuwerten und dabei den Bau einer öffentlichen Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen, eines neuen Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Kreisverkehrs zu ermöglichen. Der Kreisverkehr, in den die Rembrandt-, Sigmaringer- und Plieninger Straße münden konnte, da er nur auf öffentlichen Flächen liegt, zwischenzeitlich bereits auch ohne Bebauungsplanänderung hergestellt werden.

Umfang des Vorhabens

Der Bedarf an Grund und Boden für die einzelnen geplanten Nutzungen wird durch die Angaben in der folgenden Tabelle aufgezeigt.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen

Vorhandene / Geplante Nutzung	Flächengröße (m ²) im B-Plan
Verkehrsfläche	ca. 4 738 m ²
Mischgebiet	ca. 820 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 295 m ²
Summe	ca. 5 853 m ²

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt sind (s. Tabelle 2).

Fachpläne sind nicht einschlägig/liegen nicht vor.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tabelle 2: Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Fachgesetz / Richtlinie
I. Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärmminde- rungsplan, Geruchsmissionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL
II. Boden	Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutz- verordnung, Baugesetzbuch
III. Wasser	Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden- Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch
IV. Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch
V. Klima	Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetz- buch/Klimaatlas
VI. Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Naturschutzgesetz Baden- Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster
VII. Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmal- schutz (jungsteinzeitliche und römische Siedlung)

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Gesetze und Richtlinien berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben, z. B. Plansätze Regionalplan, Maßnahmen FFH-Richtlinie, Darstellungen FNP/LSP, Maßnahmen der kommunalen Umweltberichte.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum Einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum Anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Heutige Nutzung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baugrundstück. Das vorhandene Gebäude ist zum Abriss freigegeben. Die restlichen Flächen sind Verkehrsflächen, Verkehrsgrünflächen und eine öffentliche Grünfläche.

2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,
- die Erholungsfunktion.

2.1.1 Bestandsaufnahme

Im Kreuzungsbereich treffen 4 Straßen aufeinander. Hier ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in Stuttgart Möhringen.

Lärm

Aus der Verkehrslärmkartierung 1998 des Amtes für Umweltschutz ergeben sich folgende Werte:

Westlich der Rembrandtstraße	tags	65-70 dB(A),	nachts	60-65 dB(A)
Östlich der Holdermannstraße	tags	60-65 dB(A),	nachts	55-60 dB(A)

Bewertung

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1) vom Juli 2002 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit überschritten.

Weitere Belange sind nicht betroffen bzw. es liegen keine weiteren Erkenntnisse vor. Das Schutzgut Mensch ist erheblich beeinflusst. Ebenfalls überschritten sind die Beurteilungspegel für Immissionsgrenzwerte der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für ein Mischgebiet von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A).

2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Biotopfunktion,
- die Biotopvernetzungsfunktion.

Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die FFH- Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o. g. Schutzgedankens.

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme kleiner Grünflächen nahezu versiegelt.

Bewertung

Eine Beeinflussung des Schutzguts Tiere und Pflanzen ist nicht gegeben.

2.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2).

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme kleiner Grünflächen nahezu versiegelt.

Bewertung

Die Beeinflussung des Schutzguts Boden ist nicht erheblich.

2.4 Schutzgut Wasser

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen (s. gesetzliche Ziele, Tab. 2). Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:

- die Grundwasserdargebotsfunktion,
- die Grundwasserneubildungsfunktion.

Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten und außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt.

Bewertung

Das Schutzgut Wasser wird nicht beeinflusst.

2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen (s. auch gesetzliche Ziele, Tabelle 2). Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die „Vermeidung von Emissionen“ (Buchstabe e), „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (Buchstabe f) und Aspekte des Immissionsschutzes (Buchstaben g u. h) zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Luftschadstoffe

Für das Plangebiet ergeben sich bezüglich der Grenzwerte keine Überschreitungen. Die Zielwerte (Prognose 2010) werden vermutlich geringfügig überschritten. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Klima

Laut Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes umfasst der Geltungsbereich ein Gebiet mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Demzufolge bestehen hier vergleichsweise geringe stadtklimatische Restriktionen gegen die Planung.

Bewertung

Durch die Planung sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima nicht zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume (s. auch gesetzliche Ziele, Tab. 2). Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahme

Eine Beurteilung des Schutzgutes Landschaft ist nicht relevant.

Beurteilung

Das Schutzgut Landschaft wird nicht beeinflusst.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichen, künstlerischen, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind, zu verstehen.

Bestandsaufnahme

Eine Bewertung des Schutzgutes Kultur und Sachgüter ist hier nicht relevant.

Beurteilung

Das Schutzgut Kultur und Sachgüter wird nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen zu betrachten.

2.7.1 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Ohne die Durchführung der Planung könnte nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ein Gebäude nach den Vorgaben des § 34 BauGB errichtet werden, wodurch Umweltbelange im Wesentlichen in gleichem Maße betroffen wären.

Um jegliche Bebauung zu verhindern und die Umweltauswirkungen zu reduzieren, müsste eine entsprechende Bebauungsplanänderung durchgeführt und das geltende Planrecht aufgehoben werden.

2.7.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

2.7.3 **Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und dem Wirkungsgefüge zwischen ihnen auch der Landschaft, der biologische Vielfalt, dem Menschen, seiner Gesundheit und der Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Wohnumfeldfunktion und die Erholungsfunktion wird durch die geplanten Nutzung und die daraus bedingte Überbauung, Versiegelung und Freiflächeninanspruchnahme einerseits beeinträchtigt, andererseits wird durch die Platzgestaltung die Erholungsfunktion verbessert.

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen, insbesondere Lärm durch Baumaschinen, sowie verkehrsbedingten und visuellen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet, so dass bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind, da die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits heute überschritten werden (siehe 2.1 Schutzgut Mensch).

Die allgemeinen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, bzw. ändern sich nicht durch die Umsetzung der Planung. Die Auswirkungen sind nicht als erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die künftige Nutzung und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme findet ein geringer Eingriff in den Lebensraum von Vogelarten statt. Durch die Realisierung der Planung wird in den Baumbestand eingegriffen und dadurch der Lebensraum von Tieren zerstört. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Bodenversiegelung wird durch die geplante Nutzung unwesentlich vergrößert.

Tabelle 3: Vergleich zwischen vorhandener Versiegelung und der Neuversiegelung

Versiegelte Flächen		
Bestand (m ²)	Verkehrsfläche	ca. 4 805
	Bebauung mit Zugang	ca. 222

	Gesamt	ca. 5 027
Planung (m ²)	Verkehrsfläche	ca. 4 466
	Bebauung	ca. 326 (0,6 GRZ)
	mit Flächen gem. § 19 (4) BauNVO)	452

	Gesamt	ca. 5 244

Die Umweltauswirkungen sind deshalb nicht erheblich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Beeinträchtigungen des Grundwassers und des Oberflächenwassers sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich, vertiefende Untersuchungen bezüglich des Klimas sind nicht erforderlich.

Vermeidung von Emissionen

Durch die Festsetzung eines Kreisverkehrs ist mit verbessertem Verkehrsfluss zu rechnen. Dadurch werden Emissionen minimiert.

Effiziente Nutzung von erneuerbarer Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich möglich. Sonnenenergienutzung ist auf Grund der Ost- Westausrichtung des Gebäudes nur eingeschränkt möglich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird aufgrund der Vorbelastung durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Keine.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen

Veränderung der Wirkungspfade durch das Vorhaben/die Planung.

Die bestehenden Wechselwirkungsbeziehungen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

2.7.4 Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Prüfung der Notwendigkeit einer Eingriffsermittlung ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG:

2.8 Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen.

Die Ergebnisse der Bewertung sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 4: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen	Erheblich	Unerheblich
Mensch:	<ul style="list-style-type: none">• Beeinträchtigung vorhandener Wohnumfeldfunktionen durch baubedingte Immissionen (Lärm und Abgase)• Beeinträchtigungen des zukünftigen Wohnumfeldes durch Lärm• Beeinträchtigung eines Teils des zukünftigen Wohnumfeldes durch Gerüche		X X X
Tiere und Pflanzen:	<ul style="list-style-type: none">• Baubedingter Verlust von krautiger Vegetation und von Gehölzstrukturen• Verlust von Biotopfunktionen durch Versiegelung, Überbauung und Inanspruchnahme• Beeinträchtigung des Biotopverbundes durch Zerschneidung und Inanspruchnahme• Verschiebung des Artenspektrums		X X X X

	<p>durch Veränderung von Standortfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen durch zunehmenden Erholungsdruck • Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch zunehmenden Erholungsdruck • Konflikte mit den Zielaussagen des Landschaftsplans 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
Boden:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust/Beeinträchtigung der Grundwasserschutzfunktion der Böden durch Versiegelung • Verlust/Beeinträchtigung der Abflussregulationsfunktion der Böden durch Versiegelung • Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit der Böden durch Versiegelung • Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
Wasser:	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung • Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung • Veränderung der natürlichen Abflussfunktion • Produktion von Abwasser • Beeinträchtigung des Grundwassers durch eine Altlast 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
Klima und Luft:	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinflussung des lokalen Wärmehaushaltes / der Wärmeregulationsfunktion durch Neuversiegelung • Störung des bodennahen Windfeldes / der Durchlüftungsfunktion durch Gebäudeneubau • Produktion von Luftschadstoffen 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an natürlichen Landschafts- und Strukturelementen • Veränderung der Eigenart des Ortsbildes • Verlust von Freiraum • Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen 		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>

Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung archäologischer Schätze • Verlust historischer Bauten 		X X
Wechsel- wirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von vegetationsbezogenen Wohnumfeldstrukturen • Verlust des Bodenreliefs als Landschaftsbestandteil 		X X

Zusammenfassung

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die geplante Nutzung nur sehr gering betroffen.

2.9 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind hier nicht möglich.

Interne Ausgleichsmaßnahmen/Verringerungsmaßnahmen

Durch die Festsetzungen von Pflanzverpflichtungen werden eine etwas bessere Durchgrünung des Gebietes und eine Verbesserung des kleinräumigen Klimas sowie eine Entlastung der Kanalisation durch Reduzierung des oberflächlich abfließenden Wassers erreicht.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da der Eingriff gegenüber dem bisherigen Planungsrecht als ausgeglichen zu bewerten ist.

2.9.1 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die städtebauliche Zielsetzung in diesem Bereich lässt keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten als die Einfassung des Platzes durch die Neubebauung und die Platzgestaltung mit öffentlicher Tiefgarage zu.

2.9.2 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Versiegelung im Innenbereich entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.

Die Umweltprüfung wurde nach dem gegenwärtigen Wissensstand durchgeführt, der erforderliche Detaillierungsgrad ist erreicht. Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten. Weitergehende Untersuchungen/Gutachten/Abschätzungen sind nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Amt für Umweltschutz ermittelt und bewertet im Rahmen der periodischen Umweltberichtserstattung, insbesondere die Umweltbelange Klima, Luft und Verkehrslärm. Im vorliegenden Fall kann von einem Monitoring abgesehen werden, da mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans zu rechnen ist.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Planung hat keine erhebliche "negative" Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt. Auch eine reduzierte Nutzung oder die Realisierung des bisherigen Planungsrechts hätte größtenteils die gleichen Auswirkungen. Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist aufgrund der vorhandenen Raumkanten nicht erheblich.

Durch folgende Maßnahmen wurde versucht, durch die Umsetzung der Planung eintretende Auswirkungen zu verringern, zu vermeiden oder auszugleichen:

- Festsetzung von Pflanzverpflichtung und öffentlichen Grünflächen.

Durch die vorgesehene Planung wurde die Verkehrsführung verbessert. Die bauliche Nutzung wurde gegenüber dem bisherigen geltenden Bebauungsplan geringfügig erhöht.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 13. Februar 2007/26. März 2008

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor