

Stuttgart, 03.07.2007

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über  
örtliche Bauvorschriften Einzelhandel Gerlinger Straße (Weil 231)  
im Stadtbezirk Weilimdorf  
- 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	17.07.2007 19.07.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Einzelhandel Gerlinger Straße“ (Weil 231) im Stadtbezirk Weilimdorf wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007 / 26. Juni 2007.

Der Geltungsbereich ist auf dem Titelblatt der Begründung (Anlage 2) und in der Anlage 5 dargestellt.

Die Anregungen der Beteiligten konnten nicht berücksichtigt werden (Anlage 3).

**Kurzfassung der Begründung**

Am Südrand von Hausen soll im Bereich des Knotenpunkts Gerlinger Straße/Hausenring ein Standort für die Nahversorgung von Hausen entwickelt werden. Damit soll eine dringend erforderliche Versorgung von Hausen im Lebensmittelbereich gesichert werden. Auf einer noch unbebauten Fläche auf der Südseite des Hausenrings ist die Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarktes mit einer Geschossfläche von

max. 1.260 m<sup>2</sup>, einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und 106 oberirdischen Stellplätzen geplant.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Um das Vorhaben realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und ein neues Planungsrecht erforderlich.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 28. November 2006 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Gerlinger Straße“ (Weil 231) im Stadtbezirk Weilimdorf beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15. Dezember 2006 bis zum 19. Januar 2007. Die hierbei eingegangenen Anregungen der Beteiligten können nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 3).

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Die eingegangenen Anregungen können ebenfalls nicht berücksichtigt werden (siehe Anlage 4).

Wie schon beim Auslegungsbeschluss dargestellt, bewertet das Amt für Umweltschutz den Standort für einen Lebensmittelmarkt aus stadtklimatologischen Gründen und aus Gründen der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nach wie vor sehr kritisch.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der Trägerbeteiligung werden die Planentwürfe mit geringfügigen Änderungen mit Änderungsdatum vom 21. Februar 2007 zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Vorhabenträger hat den Änderungen zugestimmt. Zudem wurden im Umweltbericht textliche Klarstellungen und redaktionelle Änderungen mit Änderungsdatum vom 26. Juni 2007 vorgenommen. Durch beide Fälle werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Öffentlichkeit ist von den Änderungen nicht betroffen und sonstige Belange stehen nicht entgegen. Eine erneute Auslegung wurde daher nicht vorgenommen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich eventuell erforderlicher Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die anfallenden projektbezogenen Erschließungskosten sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Trägers. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

Der Stadt entstehen keine Kosten.

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate RSO, T, WFB, OB/82

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

## **Erledigte Anfragen/Anträge:**

Antrag vom 20.03.2006 Nr. 93/2006 der SPD-Gemeinderatsfraktion

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007 / 26. Juni 2007
3. Anregungen der Beteiligten mit Liste der Beteiligten
4. Anregungen der Behörden
5. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
6. Entwurf des Bebauungsplans vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007 (Plan verkl.)
7. Textteil des Bebauungsplans vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007
8. Vorhaben- und Erschließungsplan vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007
9. Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)
10. Entwurf des Freiflächengestaltungsplans vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007 (Plan verkleinert)

## **Ausführliche Begründung:**

### **Übersicht**

1. Vorgang
2. Umweltprüfung
3. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG
4. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG
5. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB
6. Planungsvorteil
7. Flächenbilanz

### **1. Vorgang**

Der Antrag des Vorhabenträgers vom 19.07.2005 auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zum Bau eines Einzelhandelsbetriebs liegt vor und wurde positiv entschieden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 21. März 2006 die Änderung des Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB und die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich Südrand Hausen im Stadtbezirk Weilimdorf beschlossen.

Im Flächennutzungsplan 2010 ist die ca. 0,4 ha große südliche Teilfläche des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion (LE-Fläche) sowie als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Ein Teil dieser Fläche (ca. 0,26 ha) soll neu als sonstige Grünfläche/Parkplatz (GR-Fläche) dargestellt werden, um die Herstellung der oberirdischen Stellplätze im vorgesehenen Umfang zu ermöglichen. Die nördliche Teilfläche wird unverändert als Gemischte Baufläche (M-Fläche/ Planung) dargestellt. (Feststellungsbeschluss gem. § 10 BauGB / GRDRs 184/2007)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke lagen in der Zeit vom 31. März 2006 bis zum 13. April 2006 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Weilimdorf aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 11. April 2006 im Bürgertreff Hausen.

Die Beteiligung der Behörden wurde im Juni / Juli 2006 durchgeführt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 28. November 2006 (GRDRs 689/2006) beschlossen, den Entwurf zur Änderung Nr. 34 des Flächennutzungsplans 2010 im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB und den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Gerlinger Straße“ (Weil 231) gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 15. Dezember 2006 bis zum 19. Januar 2007 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden von Seiten der Bürger Anregungen vorgebracht, die nicht berücksichtigt werden können. Auch die Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können nicht berücksichtigt werden.

Wie schon beim Auslegungsbeschluss dargestellt, bewertet das Amt für Umweltschutz den Standort für einen Lebensmittelmarkt aus stadtklimatologischen Gründen und aus Gründen der damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nach wie vor sehr kritisch.

An den Planentwürfen wurden geringfügige Änderungen mit Änderungsdatum vom 21. Februar 2007 vorgenommen: Die Stellplatzzahl wurde auf 106 Stück präzisiert, die Anordnung der Stellplätze sowie der Obstbäume als Maßnahme auf der Ausgleichsfläche wurden optimiert. Der Vorhabenträger hat den Änderungen zugestimmt. Zudem wurden im Umweltbericht textliche Klarstellungen und redaktionelle Änderungen mit Änderungsdatum vom 26. Juni 2007 vorgenommen. Durch beide Fälle werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Öffentlichkeit ist von den Änderungen nicht betroffen und sonstige Belange stehen nicht entgegen. Eine erneute Auslegung wurde daher nicht vorgenommen.

## **2. Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde durchgeführt. In dem der Begründung beigefügten Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes dargestellt. Sie wurden in die Abwägung mit eingestellt. Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass durch die geplante Baumaßnahme bei vielen Schutzgütern von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist. Hierbei ist insbesondere die Beeinträchtigung der Kaltluftabflussbahn zu nennen. Mit den formulierten Maßnahmen können die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt vermindert und teilweise ausgeglichen werden. Für eine rechnerisch vollständige Kompensation der Eingriffe sind außerhalb des Plangebiets weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes in Zazenhausen vorgesehen.

## **3. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG**

Mit dem Bebauungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. § 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG verbunden. Bei der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich musste festgestellt werden, dass die Eingriffe durch die vorgesehenen Maßnahmen im Gebiet (Pflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche am Südrand, Begrünung der Freiflächen des Baugrundstücks, Dachbegrünung) nicht vollständig kompensiert werden können. Als zusätzliche Maßnahme außerhalb des Plangebiets ist die anteilige Herstellung von Vegetationsstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes in Zazenhausen vorgesehen. Dies ist durch vertragliche Vereinbarung sichergestellt. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt insbesondere beim Schutzgut Klima / Luft, da hinsichtlich der Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses keine Kompensation möglich ist.

#### **4. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG**

Im Bebauungsplanverfahren müssen im Rahmen der Abwägung die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG zwingend beachtet werden. Im Rahmen einer Untersuchung wurden im Plangebiet besonders geschützte Brutvogelarten sowie mehrere Nichtbrutvogelarten festgestellt, von denen drei streng geschützt sind.

Die Belange des Artenschutzes werden durch eine zeitliche Abstimmung der Beseitigung von Gehölzen auf die Lebenszyklen der Tiere, durch die Schaffung neuer Gehölzstrukturen, die Dachbegrünung sowie den Einbau von Nisthilfen in den Neubau berücksichtigt. Auch die Maßnahmen in Zazenhausen tragen zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen bei. Insgesamt sind die zu erwartenden Vorhabenswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachteilig zu beeinträchtigen.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat als untere Naturschutzbehörde im Hinblick auf § 62 BNatSchG die Befreiungslage festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Populationen der besonders geschützten Arten (zehn Brutvogelarten) in ihrem Bestand nicht bedroht sind.

Das Plangebiet stellt bezüglich der vorkommenden drei streng geschützten Arten (Nahrungsgäste) sowie neun weiterer besonders geschützter Arten (Nahrungsgäste und Durchzügler) lediglich einen Teillebensraum dar. In Anbetracht der verbleibenden Fläche in der Umgebung sowie der o.g. Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Populationen nicht erheblich betroffen sind.

Eine entsprechende Befreiung ist vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

#### **5. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB**

Die Grundzüge und wesentlichen Merkmale der Planung sind in der Begründung und dem Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB vom 31. August 2006/ 21. Februar 2007 / 26. Juni 2007 (Anlage 2) dargestellt. Auf die Begründung wird Bezug genommen.

#### **6. Planungsvorteil**

Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil rund 750.000 €. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten sind in diesem Betrag nicht berücksichtigt.

## 7. Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>		<b>11.918 m<sup>2</sup></b>
davon	<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	
	Straßenfläche	3.005 m <sup>2</sup>
	Verkehrsgrün	735 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>3.740 m<sup>2</sup></b>
davon	<b>private Grundstücksfläche</b>	
	Baufläche	6.639 m <sup>2</sup>
	private Grünfläche	1.539 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>8.178 m<sup>2</sup></b>

## **Übersicht:**

### **I. Begründung**

1. Plangebiet
  - 1.1 Lage im Raum, Größe
  - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
  - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
  - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Planinhalt
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4 Erschließung, Parkierung
  - 3.5 Ver- und Entsorgung
  - 3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 3.7 Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht
6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung
7. Planungsdaten

### **II. Umweltbericht**

1. Einleitung
  - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
  - 1.2 Fachziele des Umweltschutzes
  - 1.3 Detaillierungsgrad
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
  - 2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
  - 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
3. Zusätzliche Angaben
  - 3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
  - 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)
  - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

## **I. Begründung**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt am Südrand von Stuttgart-Hausen und wird begrenzt:

- im Norden von der Straße Hausenring,
- im Osten von der Gerlinger Straße,
- im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen und Wegen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

#### **1.2 Bestand**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Im nördlichen Teil befindet sich ein Nutzgarten mit Baumbestand und Stallungen für Geflügel, im südlichen Teil Wiesenflächen und eine neu angelegte Streuobstwiese. Auf den Grundstücken am Ostrand des Plangebiets sind verwilderte, mit Gehölzen bestandene ehemalige Gartenflächen.

Die Nutzung der Umgebung ist geprägt:

- nördlich der Straße Hausenring von verdichteter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung,
- im östlichen Anschluss von Freiflächen, die als Gärten genutzt werden,
- im Süden von Wiesenflächen,
- im Westen von Gartenflächen, an die sich eine Mehrfamilienhausbebauung mit Gastronomie anschließt sowie von Wiesen, die an den Schnatzgraben angrenzen.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### **2.1 Geltendes Recht und andere Planungen**

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Einzelhandel Gerlinger Straße gemischte Baufläche (Planung) dar. Der südliche Teil ist als Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktionen und zusätzlich als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („T-Flächen“) dargestellt.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Im Bereich der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Obstbäume zur Entwicklung einer Streuobstwiese gepflanzt. Es handelt sich um eine Ausgleichsmaßnahme für die Wohngebiete Hausen I und II.

Das Plangebiet liegt am Rand eines Regionalen Grünzugs.

Im Westen grenzt ein Geh- und Radweg (Schulweg) an das Plangebiet. Weiter westlich verläuft die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets des Schnatzgrabens.

Die weiter südlich gelegenen Freiflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebiets „Weilimdorf-West“. (Verordnung vom 3. September 2004)

Die im Jahr 1997 vom Gemeinderat der Stadt Stuttgart beschlossene Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“ sieht für Hausen kein Versorgungszentrum vor. Die Sicherung der Nahversorgung in Hausen ist aber Ziel der städtischen Entwicklung. Die bestehende Grundversorgung in Hausen reicht hierzu nicht aus. Die Ansiedlung eines lebensmittelbezogenen Betriebs ist sinnvoll, um eine ausreichende Versorgung in diesem Bereich sicherzustellen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Außenbereich.

## **2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Ziel ist es, im Bereich des Knotenpunkts Gerlinger Straße/Hausenring einen Standort für die Nahversorgung des Stadtteils zu entwickeln. Vorgesehen ist die Errichtung eines nicht großflächigen Lebensmittelmarkts (Lidl) mit einer Geschossfläche von max. 1.260 m<sup>2</sup>, einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und 106 oberirdischen Stellplätzen mit Zufahrt von der Gerlinger Straße. Die noch unbebauten Flurstücke 6381, 6382, 6384 bis 6388 und 6387/2 sollen im Sinne einer Abrundung der bestehenden Bebauung auf der Südseite des Hausenrings dafür genutzt werden.

Um das Plankonzept realisieren zu können, ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der Baukörper des Lebensmittelmarkts ist südlich der Straße „Hausenring“ innerhalb der im Flächennutzungsplan 2010 dargestellten gemischten Baufläche (Planung) vorgesehen. Geplant ist ein eingeschossiger Baukörper mit einem flach geneigten, extensiv begrünten Pultdach.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Gerlinger Straße. Die Stellplätze werden südlich des Einzelhandelsbetriebs, lärmabgewandt gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung Hausenring, angeordnet. Der Anlieferungshof erhält zudem nach Westen eine begrünte Lärmschutzwand.

Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebiets ist für das Gebäude und den Parkierungsbereich ein Höhenniveau von ca. einem Meter über dem bestehenden Gelände vorgesehen.

Auf den Flächen südlich der geplanten Bebauung mit Stellplatzanlage wird ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen realisiert. Gleichzeitig wird durch eine entsprechende Pflanzung von Gehölzen der Siedlungsrand von Hausen gestaltet.

Die Umweltprüfung wurde nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt und entspricht den Anforderungen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs. 1 (1) i. V. mit Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Zulässigkeit auf einen Einzelhandelsmarkt beschränkt.

Die geplante Verkaufsfläche (800 m<sup>2</sup>) soll die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben nicht überschreiten. Die Geschossfläche wird einschließlich Pfandraum auf max. 1.260 m<sup>2</sup> begrenzt. Mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarkts soll die derzeitige Unterversorgung des Wohngebiets Hausen auf einem zwar in Randlage, aber noch städtebaulich integrierten Standort verbessert werden. Die in der Planung für Hausen vorgesehene Unterbringung eines Einzelhandelsangebots im zentralen Fasanenplatz war trotz jahrelanger Bemühungen erfolglos.

Bezüglich der städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen des Vorhabens liegt ein Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) in Ludwigsburg vor. Danach sind relevante städtebauliche Auswirkungen (über 10 % Umsatzabschöpfung) und negative Folgen für die Nahversorgung im Einzugsgebiet (auch Gerlingen und Ditzingen) nicht zu erwarten. So wird für den Stadtteil Giebel eine mögliche Umsatzumverteilung von 6 bis 7 % errechnet, der städtebaulich relevante Schwellwert wird nicht überschritten. Gegebenenfalls müssen hier Maßnahmen aus dem Projekt „Soziale Stadt“ einbezogen werden.

Bei der vorgesehenen Stellplatzzahl von 106 handelt es sich um eine branchenübliche Größenordnung, die aufgrund der zu erwartenden Kundenfrequenz erforderlich ist.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ergibt sich aus dem Gebäudegrundriss und der Lärmschutzwand auf der Westseite der Anlieferung. Die Stellplätze sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach BauNVO (MI-Gebiet) nicht überschritten.

### **3.4 Erschließung, Parkierung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gerlinger Straße. Der Lebensmittelmarkt erhält eine eigene Zufahrt für den Kunden- und den Anlieferungsverkehr. Hierzu wird der bestehende Straßenquerschnitt für Linksabbieger aus Richtung Giebel aufgeweitet.

Die Stellplätze werden südlich des Marktgebäudes angeordnet. Auch die Anlieferung und die Entsorgung der Kartonagen werden von Süden angefahren. Auf diese Weise wird die Wohnbebauung nördlich des Hausenrings durch das Marktgebäude von Lärmemissionen weitestgehend abgeschirmt. Zusätzlich erhält der Anlieferungshof im Westen eine begrünte Lärmschutzwand.

Ausgehend von Erfahrungswerten ist die Dimensionierung der Stellplatzflächen in der geplanten Größenordnung erforderlich. Die vorgesehene Anzahl von 106 beinhaltet zwei Behindertenstellplätze.

Insgesamt sind 10 Fahrradabstellplätze in geeigneter Beschaffenheit (z.B. Radbügel) am Eingangsbereich des Lebensmittelmarkts geplant.

Die bestehenden Wegeverbindungen entlang der Gerlinger Straße sowie am Süd- und Westrand des künftigen Plangebiets werden erhalten.

Der Anschluss des Plangebiets an den ÖPNV ist durch die in direkter Nachbarschaft befindliche Haltestelle „Gerlinger Straße“ der Buslinie 90, die Hausen mit den Stadtteilen Weilimdorf und Giebel verbindet, gegeben. Nordöstlich des Baugebiets Hausen, in ca. 900 m Entfernung, befindet sich der S-Bahnhaltepunkt Weilimdorf.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist über bestehende Leitungen in ausreichendem Maß an die städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser im Plangebiet findet nicht statt, da der Untergrund aufgrund der geringen Durchlässigkeiten hierfür nicht geeignet ist. Grundlage hierfür ist die Geotechnische Untersuchung der SakostaCAU, Stuttgart, vom August 2005.

Das Leitungsrecht „lr“ dient der Sicherung der Führung eines bestehenden Abwasserkanals. Die zu belastende Fläche umfasst einen Bereich von jeweils 1,5 m Breite beiderseits der Kanalachse.

### **3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die rechnerischen Untersuchungen bezüglich der Schallimmissionen des Lebensmittelmarkts haben gezeigt, dass trotz der Baulichkeiten – insbesondere der Lärmschutzwand an der Westseite des Anlieferungshofs - und unter Berücksichtigung der Betriebsbedingungen - insbesondere der Anlieferung nachts - Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der nördlich anschließenden Wohnbebauung zu erwarten sind.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind deshalb die Schalleistungspegel des Kondensators der Kühlanlage sowie des Entwärmungsventilators, die außen an der nördlichen Gebäudeseite angebracht sind, auf 69 dB(A) bzw. 63 dB(A) zu begrenzen.

Ausgehend von den berechneten Immissionen ist auf eine Nachanlieferung zu verzichten. Sie kann jedoch zugelassen werden, wenn der Vorhabenträger durch geeignete Maßnahmen die Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte im Wohngebiet nördlich des Hausenrings nachweisen kann.

Diese Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Grundlage für die vertragliche Regelung bildet die Untersuchung der Schallimmissionen des geplanten Einkaufsmarktes vom Mai 2006.

### **3.7 Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der privaten Grünfläche am Südrand des Plangebiets werden die vorhandenen Obst- und sonstigen Laubgehölze erhalten. Auf diese Weise werden die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert. Weiterhin wird die Fläche durch die Pflanzung zusätzlicher Obstbäume ökologisch aufgewertet. Es wird so ein Übergang von der Siedlungsfläche von Hausen zur freien Landschaft geschaffen und die geplante Neubebauung nach Süden zusätzlich eingegrünt.

Durch die auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die eine klimaaktive Wirkung besitzen und Lebensraumfunktionen übernehmen. Somit tragen sie zur Kompensation von negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt bei. Weiterhin dienen sie der Eingrünung der geplanten Bebauung.

Die Stellplätze werden lediglich auf einer Länge von 4,5 m befestigt; die jeweils angrenzenden Pflanzflächen werden um den notwendigen Überhangstreifen von 0,5 m vergrößert. Auf diese Weise kann die Versiegelung minimiert werden. Für die Befestigung ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Drainfugenpflaster) festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann so versickern.

Eine extensive Begrünung des Dachs des Marktgebäudes wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben. Dies dient u. a. der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden teilweise kompensiert. Gleichzeitig werden die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die klimatische Situation gemindert.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Ziel ist die Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Wohnbebauung und die Schaffung einer städtebaulich geordneten Struktur am Eingang von Hausen.

Die Festsetzung der Unzulässigkeit von Einfriedigungen geschieht ebenfalls aus stadtgestalterischen Gründen.

## 5. Umweltbelange

### 5.1 § 1a BauGB

Die Beeinträchtigungen des Bodens resultieren insbesondere aus der zusätzlichen Versiegelung von Flächen, was mit einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen verbunden ist. Weiterhin kommt es auf den Freiflächen des Baugrundstücks durch die Erhöhung des Geländeniveaus zur Umlagerung und Überdeckung des anstehenden Bodens mit Fremdmaterial. Im Plangebiet kommen hochwertige Böden vor, die jedoch teilweise anthropogen überprägt und mit möglicherweise schadstoffbelastetem Fremdmaterial überlagert sind. Der Eingriff wird hinsichtlich der Versiegelung mit hoch und hinsichtlich der Überlagerung mit mittel bewertet.

Nachfolgend sind die Größen der versiegelten und der nicht versiegelten Flächen für die Bestandssituation und die Neubebauung gegenüber gestellt.

	Bestand	Planung
versiegelte Flächen	2.963 m <sup>2</sup>	8.093 m <sup>2</sup>
davon Gebäudeflächen	38 m <sup>2</sup>	1.382 m <sup>2</sup>
Straßen-, Wege-, Hofflächen	2.925 m <sup>2</sup>	5.478 m <sup>2</sup>
Stellplatzflächen (teilversiegelt)	--	1.233 m <sup>2</sup>
Freiflächen	8.955 m <sup>2</sup>	3.825 m <sup>2</sup>
	<hr/> 11.918 m <sup>2</sup>	<hr/> 11.918 m <sup>2</sup>

Insgesamt ergibt sich durch die Neubebauung im Vergleich zum Ist-Zustand eine Neuversiegelung von ca. 5.130 m<sup>2</sup>. Zu berücksichtigen ist dabei, dass ca. 1.233 m<sup>2</sup> der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind.

Die durch die Neubebauung verursachten Eingriffe werden durch verschiedene Maßnahmen innerhalb des Plangebiets minimiert und teilweise kompensiert:

- Sicherung des bestehenden Oberbodens, fachgerechte Zwischenlagerung und teilweiser Wiedereinbau im Plangebiet
- ggf. Austausch von Boden mit schadstoffbelastetem Fremdmaterial
- kleinflächige Entsiegelung versiegelter Flächen
- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen
- extensive Dachbegrünung
- Fassadenbegrünung an der Lärmschutzwand
- Begrünung der Freiflächen des Baugrundstücks sowie Pflanzung von Bäumen und einer Hecke
- Erhalt von Gehölzen auf der Ausgleichsfläche am Südrand
- Pflanzung von Obstbäumen auf der Ausgleichsfläche am Südrand
- Einbau von Nisthöhlen bzw. Niststeinen in den Neubau

Auch für die in Anspruch genommene Fläche für Ausgleichsmaßnahmen kann innerhalb des Plangebiets kein vollständiger Ausgleich realisiert werden.

Um eine vollständige Kompensation zu erzielen ist als zusätzliche Maßnahme außerhalb des Plangebiets die anteilige Herstellung von Vegetationsstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes in Zazenhausen vorgesehen. Der Ausgleichsanteil ist im Durchführungsvertrag geregelt.

## 5.2 § 42 BNatSchG

Durch die Bebauung kommt es zur Beseitigung von Biotopstrukturen. Weiterhin wird eine Fläche in Anspruch genommen, auf der Ausgleichsmaßnahmen für die Wohngebiete Hausen I und II realisiert wurden.

Im Rahmen einer Untersuchung im Frühjahr 2006 wurden im Plangebiet zehn nach § 42 BNatSchG besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt. Hinzu kommen neun Nichtbrutvogelarten, für die das Plangebiet als Trittsteinbiotop fungiert und von denen drei streng, die übrigen besonders geschützt sind.

Die Eingriffe werden aufgrund der Bedeutung der Biotopstrukturen und aufgrund ihrer Funktion als Lebensräume von besonders und streng geschützten Vogelarten mit hoch bewertet.

Hinsichtlich der nach § 42 BNatSchG geschützten Vogelarten kann eine Eingriffsminimierung vor allem durch eine zeitliche Abstimmung der Beseitigung von Gehölzen auf die Lebenszyklen der Tiere erreicht werden. Durch die Schaffung neuer Gehölzstrukturen, die Dachbegrünung sowie den Einbau von Nisthilfen in den Neubau werden wieder besiedelbare Lebensräume geschaffen. Die Maßnahmen in Zazenhausen tragen ebenfalls zur Schaffung zusätzlicher Lebensraumstrukturen bei. Insgesamt sind die zu erwartenden Vorhabenswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Population streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen.

Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat als untere Naturschutzbehörde im Hinblick auf § 62 BNatSchG die Befreiungslage festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Populationen der besonders geschützten Arten (zehn Brutvogelarten) in ihrem Bestand nicht bedroht sind.

Das Plangebiet stellt bezüglich der vorkommenden drei streng geschützten Arten (Nahrungsgäste) sowie neun weiterer besonders geschützter Arten (Nahrungsgäste und Durchzügler) lediglich einen Teillebensraum dar. In Anbetracht der verbleibenden Fläche in der Umgebung sowie der o.g. Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Populationen nicht erheblich betroffen sind.

Eine entsprechende Befreiung ist vor Baubeginn bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

## 5.3 Sonstige Umweltbelange

Die Bebauung der Freiflächen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese weisen in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Wirkungen und den jeweils betroffenen Naturraumpotenzialen unterschiedliche Intensitäten auf.

Die Beseitigung von Gehölzstrukturen, die Bebauung von Freiflächen und die Änderung der Geländemorphologie führen zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, die als mittel eingestuft wird.

Durch die oben genannten Maßnahmen kann hinsichtlich der Eingriffe ins Landschaftsbild von einem weitestgehenden Ausgleich ausgegangen werden.

Bei den Eingriffen in den Boden verbleibt ein Verlust von 1,9 Bodenqualitätspunkten. Hinsichtlich der Eingriffe in den Wasserhaushalt, in die lokalklimatischen Ver-

hältnisse sowie in den Bereich der Arten und Biotope lässt sich unter Berücksichtigung der genannten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls keine vollständige Kompensation erzielen. Rechnerisch lässt sich der Ausgleich für das Arten- und Biotopotential - ausgehend vom Bestand - mit ca. 51 % beziffern.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zur Verringerung der Grundwasserneubildung. Da die Grundwasserneubildung aufgrund des anstehenden Untergrunds mit mittel bewertet wird, wird der Eingriff in den Wasserhaushalt ebenfalls als mittel eingestuft.

Die Bebauung findet innerhalb einer Geländesenke statt, die für den Kaltluftabfluss von Bedeutung ist. Der Kaltluftabfluss wird jedoch nur beeinträchtigt und nicht vollständig unterbunden. Dem Eingriff kommt deshalb eine mittlere Intensität zu.

## 6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der erforderlichen Gutachten. Auch die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Trägers.

Über die zur Planrealisierung erforderlichen Baumaßnahmen wird mit dem Tiefbauamt ein gesonderter Baudurchführungsvertrag abgeschlossen. Alle hierfür anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

## 7. Planungsdaten

	<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>11.918 m<sup>2</sup></b>
davon	<b>öffentliche Verkehrsfläche</b>	
	Straßenfläche	3.005 m <sup>2</sup>
	Verkehrsgrün	735 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>3.740 m<sup>2</sup></b>
davon	<b>private Grundstücksfläche</b>	
	Baufläche	6.639 m <sup>2</sup>
	private Grünfläche	1.539 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>8.178 m<sup>2</sup></b>

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Auf den Flächen des Plangebiets soll ein Lebensmittelmarkt mit zugehöriger oberirdischer Parkierung errichtet werden. Die Zufahrt ist von der Gerlinger Straße aus geplant. Der südliche Bereich des Plangebiets ist als Ausgleichsfläche vorgesehen.

#### **1.2 Fachziele des Umweltschutzes**

Der südliche Teil des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion und zusätzlich als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („T-Fläche“) dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Im Bereich der Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden auf Flurstück Nr. 6382 Obstbäume zur Entwicklung einer Streuobstwiese gepflanzt. Es handelt sich um eine Ausgleichsmaßnahme für die Wohngebiete Hausen I und II. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist durch entsprechende Maßnahmen an anderer Stelle zu kompensieren.

Das Plangebiet liegt am Rand eines regionalen Grünzugs. Nach Süden grenzt es an das Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf-West“ und nach Westen an das Überschwemmungsgebiet des Schnatzgrabens.

Aus klimatologischer Sicht besteht die Forderung, die Talsenken entlang des Schnatzgrabens und entlang der Gerlinger Straße zwischen dem Schnatzgraben und Weilimdorf als Grünzäsuren zu erhalten. Dies resultiert aus den lokalen Luftaustauschprozessen und der Funktion der genannten Bereiche für den Kaltluftabfluss.

Zur Verbesserung des Stadtklimas und der Energieeinsparung hat der Gemeinderat der Stadt Stuttgart am 22. Oktober 2002 beschlossen, Bauherren zu verpflichten, den Jahres-Primärenergiebedarf und den Transmissionswärmeverlust gegenüber der Energieeinsparverordnung (in der Fassung vom 7. Dezember 2004) zu unterschreiten. Die Zielsetzung der Energieeinsparung ist mit dem Investor durch einen Durchführungsvertrag vereinbart.

Der Vorhabenträger wird in diesem Vertrag weiter verpflichtet, den mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmten Freiflächengestaltungsplan umzusetzen und auch die Kosten für die außerhalb des Plangebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen.

### 1.3 Detaillierungsgrad

Gemäß der Lage und der Eigenart des Plangebiets wurden die unterschiedlichen Belange des Umweltschutzes, die betroffen sind, erhoben und festgestellt. Damit werden der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Umweltprüfung erreicht, welche die Umweltauswirkungen erfassen, die für die Abwägung erforderlich sind.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### Schutzgut Mensch

Im Plangebiet selbst findet keine Wohnnutzung statt. Lediglich nördlich des Plangebiets liegt Wohnbebauung vor. Entlang des Hausenrings befindet sich eine Gartenfläche. Auf beiden Seiten der Gerlinger Straße verlaufen Geh- und Radwege. Der an der westlichen Plangebietsgrenze entlang führende Weg wird insbesondere als Schulweg in Richtung Giebel genutzt.

Der Verkehr auf der Gerlinger Straße verursacht Lärm- und Schadstoffimmissionen. Die berechneten Luftschadstoffimmissionen entlang dieser Straße für das Jahr 2000 basieren auf einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 14.277 Kfz/d. Sie lassen sich hinsichtlich der mittleren NO<sub>2</sub>-Belastung auf 29 µg/m<sup>3</sup> und der mittleren Benzol-Belastung auf 1 µg/m<sup>3</sup> beziffern. Die Werte liegen damit unter den ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Grenzwerten der 22. BImSchV für die mittlere NO<sub>2</sub>-Belastung (40 µg/m<sup>3</sup>) und die mittlere Benzol-Belastung (5 µg/m<sup>3</sup>).

Bewertung:

Der Gartenfläche kommt aufgrund der ausschließlich privaten Nutzung nur eine geringe Bedeutung für die öffentliche Erholung zu. Die übrigen Flächen des Plangebiets besitzen eine allgemeine Bedeutung für die Naherholung.

Durch den Verkehr auf der Gerlinger Straße ergeben sich gegenwärtig weder hinsichtlich Lärm noch hinsichtlich Luftschadstoffen erhebliche Umweltauswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen liegen keine Naturschutzgebiete, keine Naturdenkmale nach § 31 NatSchG BW und keine besonders geschützten Biotope nach § 32 NatSchG BW vor. Als nächstgelegenes Natura 2000-Gebiet (FFH- oder Vogelschutzgebiete) ist der Fasanengarten als Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 7220-341 „Stuttgarter Bucht“ in ca. 250 m Entfernung zu nennen. Als Lebensräume im Plangebiet sind eine Gartenfläche, eine Wiese, Straßennebenflächen sowie Obstbäume und weitere Gehölzbestände zu nennen. Im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme wurde vor ca. sieben Jahren auf einer Teilfläche eine Streuobstwiese angelegt.

Im Frühjahr 2006 wurden zehn Brutvogelarten innerhalb des Plangebiets und drei in der näheren Umgebung festgestellt. Es handelt sich um sechs Baumhöhlenbrüter, zwei Baumfreibrüter, drei Gebüschbrüter und zwei Gebäudebrüter, die alle nach § 42 BNatSchG besonders geschützt sind. Weiterhin wurden neun Nichtbrutvögel (Nahrungsgäste und Durchzügler) erfasst, von denen Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke nach § 42 BNatSchG streng, die übrigen Arten besonders

geschützt sind. Ca. 40 % der festgestellten Vogelarten sind als Arten der Vorwarnliste auf der Roten Liste Baden-Württembergs verzeichnet.

Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen weiterer relevanter Arten nach § 42 BNatSchG wie Fledermäuse, sonstige Säugetiere oder Reptilien.

**Bewertung:**

Als hochwertige Lebensräume im Plangebiet sind mehrere alte Obstbäume sowie ein Feldgehölz zu nennen. Die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme angelegte Streuobstwiese besitzt ebenso wie eine gehölzreiche Gartenfläche eine mittlere Wertigkeit. Bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen ist von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen. Die übrigen Biotope besitzen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung.

Weiterhin besitzt das Plangebiet Bedeutung als Lebensraum für nach § 42 BNatSchG besonders und streng geschützte Vogelarten.

### **Schutzgut Boden**

Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet vom Gipskeuper gebildet. Diese feinsandigen Tonsteine und Mergellagen werden von Verwitterungs- bzw. Auelehm überlagert. Hieraus haben sich Kolluvien sowie Pararendzinen entwickelt.

Große Teile des Plangebiets sind mit bis zu 0,5 m mächtigen anthropogenen Auffüllungen überdeckt.

An mindestens zwei Stellen im Plangebiet standen in der Vergangenheit Gebäude, die abgebrochen wurden. Die hier vorliegenden Böden sind deutlich anthropogen überformt. Dasselbe gilt auch für die Böden der Verkehrsgrünflächen.

Eine Schadstoffbelastung des anthropogenen Auffüllmaterials kann nicht ausgeschlossen werden.

**Bewertung:**

Die nicht anthropogen überformten Böden besitzen eine hohe bis mittlere Wertigkeit. Bei einer Inanspruchnahme ist mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Bei den anthropogen überformten Böden ist dies nicht der Fall, da ihnen nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit zukommt.

### **Schutzgut Wasser**

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 3 m unter Geländeneiveau. Aufgrund der bindigen Böden lässt sich ein guter Schutz des Grundwassers gegen Schadstoffeinträge feststellen. Für den Wasserhaushalt besitzt das Plangebiet deshalb nur eine mittlere Bedeutung.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender und geplanter Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete.

**Bewertung:**

Für den Wasserhaushalt besitzen die unversiegelten Bereiche des Plangebiets eine mittlere Bedeutung. Hinsichtlich möglicher Schadstoffeinträge liegt nur eine geringe Empfindlichkeit vor.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Geländesenke, der die Funktion einer wichtigen Kaltluftabflussbahn zukommt. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet sind durch die Produktion von Frischluft klimatisch wirksam.

Bewertung:

Aufgrund der Lage innerhalb einer Kaltluftabflussbahn kommt dem Plangebiet eine hohe siedlungsklimatische Bedeutung zu. Bei einer baulichen Inanspruchnahme sind erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Frischluftproduktion besitzt das Plangebiet nur eine geringe siedlungsklimatische Bedeutung.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild ist durch unbebaute Freiflächen in einer Geländesenke, die an die Wohnbebauung von Hausen angrenzen, gekennzeichnet. Es wird geprägt durch offene Wiesenbereiche sowie durch randliche Gehölzstrukturen, die die Straßenflächen der Gerlinger Straße und des Hausenrings optisch abschirmen. Die im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme neu gepflanzten Obstbäume besitzen aufgrund ihres geringen Alters noch keine landschaftsbildprägende Wirkung.

Bewertung:

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich des Landschaftsbilds Bedeutung, da die Gehölze den Übergang von der Siedlung in die Landschaft bilden. Bei einer Inanspruchnahme ist mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

## **2.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft keine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet zu erwarten - weder im positiven noch im negativen Sinne. Die unter Punkt 2.1 beschriebenen, teilweise hohen ökologischen Wertigkeiten würden erhalten bleiben.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist von einer Erhöhung der Wertigkeit der Flächen des Plangebiets auszugehen. Dies lässt sich aus der weiteren Entwicklung der neu angelegten Streuobstwiese (Ausgleichsmaßnahme) und der zu erwartenden zunehmenden Verbuschung der Flächen entlang der Gerlinger Straße folgern. Hinsichtlich des Schutzguts Landschaft würden die Obstbäume der Ausgleichsmaßnahme und die Bäume entlang der Gerlinger Straße optisch stärker in Erscheinung treten und sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

Eine Verbesserung der Versorgungslage und damit der Wohnsituation von Hausen wäre nicht zu erwarten. Für die Bewohner hätte dies nach wie vor weite Wege zu bestehenden Einkaufsmöglichkeiten zur Folge. Diese Wege würden nach wie vor überwiegend mit dem Auto zurückgelegt, woraus entsprechende Lärm- und Schadstoffimmissionen resultieren.

## 2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Schutzgut Mensch

Für die nördlich des Plangebiets angrenzende Bebauung von Häusern ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen zu erwarten. Das Marktgebäude schirmt den Lärm des Parkplatzes ab. Auch durch die Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung und die Zufahrt von der Gerlinger Straße werden Beeinträchtigungen vermieden.

Durch die Bebauung gehen siedlungsnaher Freiflächen verloren. Da es sich nicht um Bereiche von hoher Bedeutung für die Naherholung handelt und die bestehenden Wegebeziehungen erhalten bleiben, sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten.

Da sich der Lebensmittelmarkt bereits an einer stark befahrenen Straße befindet, ist keine signifikante Zunahme der Verkehrsdichte und der daraus resultierenden Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen resultieren somit nicht.

Vom geplanten Bauvorhaben sind keine negativen Auswirkungen durch die anfallenden Abfälle auf die Umwelt zu erwarten. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle, die von ihrer Zusammensetzung dem Hausmüll entsprechen, und des Abwassers ist gewährleistet.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Baumaßnahme gehen im Plangebiet vorkommende Biotopstrukturen mit hoher und mittlerer Wertigkeit verloren. Dies ist als erhebliche Auswirkung zu werten.

Die Inanspruchnahme der als Ausgleichsmaßnahme angelegten Streuobstwiese ist trotz ihres geringen Alters als erhebliche Auswirkung einzustufen.

Bei den durch die Baumaßnahme wegfallenden Biotopstrukturen handelt es sich um Teillebensräume von besonders und streng geschützten Vogelarten. Die Realisierung erfolgt so, dass Tiere dieser Arten nicht verletzt, nicht getötet und ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten weder beschädigt noch zerstört werden. Angrenzende Biotopstrukturen, die als Ausweichlebensräume dienen können, werden erhalten und teilweise aufgewertet.

Auf den als FFH-Gebiet eingestuften Fasanengarten sind aufgrund der Entfernung von ca. 250 m keine direkten nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Negative indirekte Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des FFH-Gebiets, z.B. durch den Verlust von Pufferzonen oder von Trittsteinbiotopen für Arten, die auch auf die umliegenden Biotope angewiesen sind, oder durch eine mögliche Bastardisierung von Waldbäumen mit Kultivaten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

### Schutzgut Boden

Durch Versiegelung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Ausgehend von der Wertigkeit der anstehenden Böden ist deshalb von erheblichen Auswirkungen auf den Boden auszugehen. Relativiert wird dies jedoch dadurch, dass ein großer Teil der im Plangebiet anstehenden Böden mit Fremdmaterial überlagert wurden.

### Schutzgut Wasser

Das Plangebiet besitzt für den Wasserhaushalt eine mittlere Bedeutung. Da durch die Versiegelung von Flächen die Grundwasserneubildung vollständig unterbunden wird, sind die Auswirkungen als erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die geplante Maßnahme kommt es zum Verlust von klimaaktiven Vegetationsstrukturen. Da diese jedoch für das Lokalklima nur von geringer Bedeutung sind, ist nur von geringen nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Durch die geplante Maßnahme wird ein Gebäude in einer Kaltluftabflussbahn errichtet. Es ist somit zwar von einer Beeinträchtigung ihrer Funktion auszugehen, jedoch nicht von einem überwiegenden oder vollständigen Funktionsverlust. Aufgrund der Bedeutung der Kaltluftabflussbahn sind die Auswirkungen dennoch als erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Landschaft**

Da durch die geplante Bebauung Freifläche in Siedlungsfläche umgewandelt und durch eine Geländeauffüllung die Topografie verändert wird, ist von erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB**

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a (2) BauGB die Eingriffsregelung i. V. mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis des Stuttgarter Modells. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets nur ein teilweiser Ausgleich möglich ist und für eine vollständige Kompensation weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich sind (vgl. Ziffer 5 der Begründung).

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Freihaltung des südlichen Bereichs des Plangebiets von Bebauung werden dort nachteilige Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter vermieden.

### **Minimierungsmaßnahmen**

Durch die Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen kann Niederschlagswasser zurückgehalten und versickert werden, was zu einer Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt führt.

Auch durch eine extensive Dachbegrünung erfolgt eine Rückhaltung von Niederschlagswasser. Gleichzeitig wirkt sich diese Maßnahme positiv auf die lokalklimatischen Verhältnisse aus. Weiterhin kann eine extensive Dachbegrünung kleinflächig als Lebensraum für Wärme liebende Insekten dienen und eine Funktion als Trittsteinbiotop erfüllen.

Die Begrünung der Lärmschutzwand trägt zur Einbindung des Gebäudes in das Landschafts- bzw. Siedlungsbild sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch kleinflächige Entsiegelung versiegelter Flächen kann die mit der Bebauung einhergehende Bodenversiegelung teilweise kompensiert werden.

Als Ausgleichsmaßnahmen auf dem Baugrundstück sind die Begrünung der Freiflächen sowie die Pflanzung von Bäumen und einer Hecke unter Verwendung von gebietsheimischen Arten zu nennen. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Landschaft aus.

Die nicht von der Bebauung in Anspruch genommene Fläche am Südrand des Plangebiets wird als Ausgleichsfläche gesichert. Zusätzliche Obstbäume werden angepflanzt und auf diese Weise Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Klima/Luft kompensiert. Gleichzeitig trägt dies zur Aufwertung des Landschaftsbilds bei.

Durch den Einbau von Nisthöhlen bzw. Niststeinen in den Neubau wird Ersatz für beseitigte Nist- und Brutmöglichkeiten von nach § 42 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten geschaffen.

## **2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld wurden drei grundsätzliche Alternativen hinsichtlich der Nahversorgung von Hausen geprüft:

Die Etablierung eines Ladenzentrums mit kleinen Verkaufseinheiten am Fasanenplatz war bereits in der Vergangenheit trotz jahrelanger Bemühungen erfolglos und wurde deshalb ausgeschieden. Auch die zweite Alternative, der Verzicht auf eine Nahversorgung in Hausen, führt zu keiner Verbesserung der Versorgungssituation in Hausen, so dass auch diese nicht weiterverfolgt wurde. Somit verblieb lediglich als dritte Alternative zur Entwicklung der Nahversorgung die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in einer auch zukünftig marktfähigen Größenordnung.

Im weiteren Planungsverlauf wurden zur Entwicklung eines Standorts für die Nahversorgung des Stadtteils Hausen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts verschiedene Möglichkeiten überprüft:

Als Alternative zur Planung eines Lebensmittelmarkts am Rand von Hausen wäre ein Standort im Zentrum des Stadtteils denkbar. Bei einer solchen Lösung wäre möglicherweise von geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft auszugehen. Allerdings sind die dort vorhandenen Ladenflächen für einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt nicht groß genug. Für den Neubau eines Markts gängiger Größe mit entsprechender Parkierung ist kein ausreichendes Flächenpotenzial vorhanden. Weiterhin benötigt ein wirtschaftlich tragfähiger Markt ein Einzugsgebiet, das über den Stadtteil Hausen hinaus reicht. Bei einem Standort im Innern würde sich durch den Kundenverkehr die Verkehrsbelastung im Stadtteil erhöhen und sich die daraus resultierenden Lärm- und Abgasimmissionen nachteilig auf die Wohnqualität auswirken. Deshalb kann nur ein Standort am Rand des Stadtteils als sinnvoll erachtet werden.

Beim vorgesehenen Standort wäre hinsichtlich der Lage der Parkierung alternativ ihre Verlegung auf die Fläche westlich des Marktgebäudes denkbar. Allerdings müsste dann die Zufahrt für den Kunden- und Anlieferungsverkehr vom Hausenring aus erfolgen. Dies würde mit einer höheren Verkehrsbelastung sowie daraus resultierenden zusätzlichen Lärm- und Abgasimmissionen einhergehen und hätte nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung zur Folge. Weiterhin liegt die genannte alternative Fläche im Überschwemmungsgebiet des Schnatzgrabens. Insgesamt wäre bei dieser Planungsalternative nicht von einer deutlichen Verringerung der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter auszugehen.

Durch eine Verkleinerung der überbauten Fläche und einer Reduzierung der Stellplatzzahl ließen sich die nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter reduzieren. Die vorgesehene Dimensionierung des Marktgebäudes ist jedoch erforderlich, um auch zukünftig eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Markts und damit eine dauerhafte Sicherung der Nahversorgung von Hausen zu gewährleisten. Bei einer Reduzierung der Zahl der Stellplätze wäre zu befürchten, dass diese dann in Spitzenzeiten für das Kundenaufkommen nicht ausreichen. Dies hätte dann eine Inanspruchnahme des Hausenrings durch parkende Autos mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung infolge von Lärm- und Abgasimmissionen zur Folge.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf der Grundlage des Stuttgarter Verfahrens durchgeführt.

#### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Im Hinblick auf das Monitoring wird auch vor dem Hintergrund nicht unerwarteter Auswirkungen die Notwendigkeit gesehen, die geländeklimatologische Situation nach einer etwaigen Realisierung des Planungsvorhabens mit Hilfe einer temporären Klima-Kleinmessstation zu untersuchen. Dabei sollte die Messzeit ein komplettes meteorologisches Jahr umfassen mit kontinuierlicher Aufzeichnung der Messkomponenten Windrichtung und -geschwindigkeit, Lufttemperatur und Luftfeuchtigkeit. Die Messungen sollen im Sinne des Monitorings nicht ausschließlich vorhabenbezogen erfolgen, sondern die in diesem 1985 untersuchten Raum durch verschiedene bereits realisierte und geplante Aufsiedlungsmaßnahmen verursachten geländeklimatischen Veränderungen erfassen und bewerten helfen.

Bezüglich des Bodenschutzes wird in einem Abstand von 2 Jahren gemäß § 4c BauGB ein Bericht über das Bodenschutzkonzept Stuttgart erstellt, der auch den Bereich des Plangebiets dokumentiert. Zudem ist u.a. die Versiegelung des Bodens in der Planungskarte "Bodenqualität" berücksichtigt. Diese Karte wird den Planungsentwicklungen bezüglich des Versiegelungsgrades in einem Abstand von ca. 5 Jahren angepasst.

Bezüglich des Grundwasserschutzes wird im Abstand von 10 Jahren ein kommunaler Umweltbericht "Grundwasser in Stuttgart" erstellt, der u.a. den Bereich des Plangebiets berücksichtigt. Außerdem ist für Stuttgart die Aufstellung eines Grundwassermessnetzes geplant, der die für den Grundwasserschutz kritischen Bereiche dokumentiert und überwacht.

Anhand dieser Maßnahmen werden die erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 4c BauGB überwacht, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ein Umweltmonitoring für den Bereich Flora/Fauna und Biotopschutz zur Überprüfung der Qualität der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist erforderlich. In einem Abstand von 5 Jahren ist der Erfolg der Maßnahmen zu kontrollieren.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Behandlung des Bauantrags ist besonderes Augenmerk auf die Einhaltung der die umweltrelevanten Aspekte betreffenden Festsetzungen zu richten. Dabei kann gegebenenfalls auch auf eventuelle unvorhergesehene auftretende erhebliche Umweltauswirkungen eingegangen und reagiert werden.

Die Einhaltung der Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf dem Baugrundstück, zur Flächenbefestigung, zur Dachbegrünung sowie insbesondere zur Anlage der Streuobstwiese auf der Ausgleichsfläche wird im Rahmen der üblichen Überwachung der baulichen Entwicklung von der Bauverwaltung routinemäßig überprüft.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs, um einen Standort für die Nahversorgung des Stadtteils Hausen zu entwickeln.

Ausgehend von der Wertigkeit des Bestands im Plangebiet ist durch die geplante Maßnahme bei vielen Schutzgütern von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen.

Mit den verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen können die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt in ihren Auswirkungen vermindert und teilweise ausgeglichen werden. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt insbesondere beim Schutzgut Klima / Luft, da hinsichtlich der Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses keine Kompensation möglich ist. Gleiches gilt für das Schutzgut Boden, da für eine Entsiegelung keine Flächen zur Verfügung stehen. Für eine rechnerisch vollständige Kompensation der Eingriffe sind weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Dies geschieht durch die anteilige Herstellung von Vegetationsstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes in Zazenhausen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 31. August 2006 / 21. Februar 2007 / 26. Juni 2007

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

Ausarbeitung:                   ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart  
Rotebühlstraße 169/1  
70197 Stuttgart

## Anregungen der Beteiligten zur Beteiligung nach § 3 BauGB

Über die Stellungnahmen der Beteiligten zum **Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2006** und zur **Begründung mit Umweltbericht vom 31.08.2006**, die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

Die Namensliste der Beteiligten ist der Anlage angefügt.

Anregung	Stellungnahme
<p><b><u>Beteiligter Nr.1</u></b> (Schreiben vom 18.01.2007)</p> <p>Es wird gefragt, ob ein Einzelhandelsmarkt mit 1260 m<sup>2</sup> Geschossfläche im dargestellten Mischgebiet zulässig sei.</p> <p>Es wird um Auskunft über mögliche Nutzungen auf der westlich angrenzenden Fläche gebeten.</p> <p>Es wird bemängelt, dass der Ausgleich nicht in Hausen realisiert wird und damit nicht den Einwohnern von Hausen zugute kommt.</p>	<p>Der geplante Markt überschreitet mit seiner Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze von 1200 m<sup>2</sup> nur durch einen Pfandraum um 60 m<sup>2</sup>. Ausgehend von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind durch einen Einzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> keine wesentlichen städtebaulichen und nahversorgungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Das zusätzliche Vorhandensein eines Pfandraums lässt nicht auf darüber hinaus gehende Auswirkungen schließen. Der Einzelhandelsmarkt ist somit nicht als großflächig einzustufen und wäre somit in einem Mischgebiet zulässig.</p> <p>Die westlich des Plangebiets liegende Freifläche ist im Flächennutzungsplan als M-Fläche dargestellt. Grundsätzlich sind hier die in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen denkbar. Allerdings ist für eine bauliche Nutzung zunächst die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem kann die Nutzung dann konkretisiert werden.</p> <p>Ein Teil des Ausgleichs wird auf der Fläche südlich des geplanten Lebensmittelmarkts realisiert. Für eine Realisierung der gesamten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld von Hausen stehen jedoch keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, so dass die für eine vollständige Kompensation noch erforderlichen Maßnahmen über das Ökoko-Konto in Zazenhausen realisiert werden.</p>

Die Architektur des Lebensmittelmarkts wird hinsichtlich der 8,25 m hohen und 60 m langen, roten Betonwand kritisiert.

Die angesprochene Betonwand besitzt eine Höhe von ca. 8,25 m aber lediglich eine Länge von 25 m. Es handelt sich dabei nicht um eine öffnungslose Wand, vielmehr dient sie als architektonisches Element zur Betonung des Eingangsbereichs und besitzt deshalb eine großzügige Öffnung. Sie bestimmt lediglich von Süden her das Erscheinungsbild des Gebäudes; aus nördlicher Richtung ist sie größtenteils durch das Gebäude verdeckt. Insgesamt handelt es sich um eine zeitgemäße Architektur, deren genaue Regelung nicht Gegenstand eines Bebauungsplans ist.

Es wird nach dem Nutzen der Kiesfläche von 100 m<sup>2</sup> neben dem Gebäude gefragt.

Die im Freiflächengestaltungsplan bisher als Kiesschüttungsfläche dargestellte Fläche liegt innerhalb des Baufensters. Sie wird vom Vorhabenträger als mögliche Erweiterungsfläche von einer anderen Nutzung freigehalten und soll vorerst, wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, begrünt werden. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzte Geschossfläche von 1.260 m<sup>2</sup> durch die gegenwärtige Planung vollständig ausgeschöpft wird. Dies bedeutet, dass für eine Erweiterung des Gebäudes zunächst eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich wäre. Im Aufstellungsverfahren wäre wiederum eine Untersuchung der Auswirkung der Markterweiterung erforderlich.

Die Abmessungen der Stellplätze wird kritisiert.

Verbindliche Höchstmaße für die Größe von Stellplätzen existieren nicht. In einschlägigen Richtlinien wird für Stellplätze eine Breite von 2,50 m empfohlen. Dies trifft auch für den überwiegenden Teil der geplanten Stellplätze zu. Lediglich die stark frequentierten Stellplätze im Bereich des Eingangs (40 Stück) werden mit einer Breite von 2,70 m ausgebildet, um ein bequemes Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Eine solche Planung ist bei vergleichbaren Lebensmittelmärkten eine übliche Praxis.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend der Inhalte der Schallimmissionsuntersuchung im angrenzenden Wohngebiet Spitzenwerte über 63 dB(A) erreicht werden.

Bei den angesprochenen Spitzenwerten von über 63 dB(A) handelt es sich um Immissionspegel für einzelne Schallquellen, die nur kurzzeitig auf die Immissionsorte im Wohngebiet einwirken. Ausgehend von den Immissionspegeln aller relevanten Schallquellen lassen sich dann unter Berücksichtigung der Dauer der zeitlichen Einwirkung die Gesamt-

<p>Es wird gefragt, wie der Lärmschutz im angrenzenden Wohngebiet gewährleistet wird, wenn sich die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarkts bis 24 Uhr verlängern sollten.</p>	<p>beurteilungspegel berechnen. Bei einem Verzicht auf die Anlieferung während des Nachtzeitraums (22 Uhr bis 6 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten.</p> <p>Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass eine Anlieferung nachts, also im Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nur dann zulässig ist, wenn der Vorhabenträger die Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte im Wohngebiet nördlich des Hausenrings nachweisen kann. Eine Lärmbeeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets durch Kundenverkehr ist aufgrund der Gebäudestellung nicht zu erwarten.</p>
<p><b><u>Beteiligter Nr.2</u></b> (Schreiben vom 19.01.2007)</p> <p>Es wird befürchtet, dass durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts der zentral gelegene Fasanenplatz als Treffpunkt und Ort der Kommunikation in Hausen obsolet würde. Dies wird als Widerspruch zur Einstufung als nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb gesehen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund seiner Geschossfläche von mehr als 1200 m<sup>2</sup> sowie der Lage im Randbereich einer Siedlung und im Außenbereich laut BauNVO als großflächiger Einzelhandel einzustufen sei. Eine atypische Fallgestaltung, die gegen die Großflächigkeit sprechen würde, sei nicht gegeben. Begründet wird dies damit, dass im Einzugsbereich Einzelhandelsflächen geplant waren, deren Fertigstellung erst im Dezember 2006 erfolgte.</p> <p>Als weitere Argumente werden genannt, dass es sich nicht um einen Standort in zentraler Lage handle und dass der Markt ein Einzugsgebiet benötige, das über den Stadtteil Hausen hinaus reiche, und zur Folge hätte, dass die Kunden aus den umliegenden Siedlungsbereichen mit dem Auto kommen würden.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund seiner</p>	<p>Der zentrale Fasanenplatz kann grundsätzlich seine Funktion als Treffpunkt und Ort der Kommunikation weiter erfüllen. Es liegen dort weiterhin Flächen vor, die sich für kleinere Läden oder Dienstleistungsbetriebe eignen und teilweise in dieser Art genutzt werden.</p> <p>Der geplante Markt überschreitet mit seiner Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze von 1200 m<sup>2</sup> nur durch einen Pfandraum um 60 m<sup>2</sup>. Ausgehend von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse sind durch einen Einzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche von 1200 m<sup>2</sup> keine wesentlichen städtebaulichen und nahversorgungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Das zusätzliche Vorhandensein eines Pfandraums lässt nicht auf darüber hinaus gehende Auswirkungen schließen.</p> <p>Der geplante Lebensmittelmarkt liegt zwar am Rand von Hausen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohngebiet ist der Standort jedoch als städtebaulich integriert einzustufen.</p> <p>Der geplante Einzelhandelsbetrieb besitzt zwar ein über den Stadtteil Hausen hinaus reichendes Einzugsgebiet, allerdings sind - ausgehend von den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse - keine negativen Folgen für</p>

Geschossfläche, der Größe der Verkaufsfläche und der Lage im Randbereich laut Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen wäre.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts den Zielen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ im Stadtteil Giebel, das als ein Schwerpunkt die Förderung der Stadtteilzentren und damit auch der dortigen Einkaufsmöglichkeiten beinhaltet, entgegen stehe. Weiter wird angemerkt, dass das Kaufkraftgleichgewicht in Giebel in der Vergangenheit für sehr fragil angesehen wurde, so dass befürchtet wird, dass auch bei Kaufkraftabflüssen unterhalb des Schwellenwerts von 10 % mit Auswirkungen auf die Einzelhandelssituation in Giebel zu rechnen sei.

Es wird darum gebeten, die Berechnungen der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten), die dem geschätzten Kaufkraftabfluss aus Zone II (6-7%) zugrunde liegen, offen zu legen und nachvollziehbar darzustellen.

Es wird auf Diskrepanzen in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) zwischen den Einwohnerzahlen für die Zone I (Hausen) und der daraus ermittelten Kaufkraft hingewiesen und um eine Überprüfung der Berechnung gebeten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) bei der Bevölkerungszahl der Zone II (Giebel, Bergheim) anstatt von 5500 Einwohnern von 7700 Einwohner auszugehen sei, und darum gebeten, die Auswirkung dieser höheren Bevölkerungszahl auf den Kaufkraftabfluss darzustellen.

Weiterhin wird darum gebeten, den sich daraus ergebenden Anteil der Bevölkerung von Hausen am gesamten Einzugsgebiet des Markts sowie den Anteil Hausens an der ge-

die Nahversorgung im Einzugsgebiet zu erwarten.

Im Hinblick auf den durch den Betrieb des Markts zu erwartenden Kundenverkehr lassen sich keine erheblichen Zunahmen des Verkehrs auf der Gerlinger Straße zu erwarten.

Mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> liegt nach der neueren Rechtsprechung keine Großflächigkeit vor.

Die Schwelle für die städtebauliche Relevanz von Umsatzabschöpfungen liegt bei 10 %. Dieser Wert wird durch die für Giebel prognostizierten 6-7 % unterschritten. Hier von ausgehend wird nur eine geringe Gefahr für den Einzelhandel im Stadtteil Giebel durch die Ansiedlung des Lidl-Markts gesehen. Die Ziele der Sanierungsmaßnahme Soziale Stadt werden deshalb seitens der Verwaltung nicht als gefährdet betrachtet. Gleichwohl ist unter Punkt 3.2 der Begründung formuliert, dass gegebenenfalls Maßnahmen aus dem Projekt Soziale Stadt einbezogen werden müssen.

Es wird auf das Gutachten der GMA verwiesen. Danach liegt die Kaufkraft von Hausen (Zone I) mit 5,2 Mio. schon deutlich über der erwarteten Umsatzleistung des geplanten Vorhabens (3,9 Mio. ), so dass eine relativ geringe Kaufkraftabschöpfung aus Zone II angenommen wird.

Bei der Berechnung wurde das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau sowie die zukünftige Bevölkerungsentwicklung durch die Aufsiedlung des Neubaugebiets berücksichtigt.

Die Einwohnerzahl wurde korrekt ermittelt gemäß Daten des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Stuttgart. Dabei wurde berücksichtigt, dass gemäß Statistischem Amt der Stadt Stuttgart das Wohngebiet östlich der Solitudestraße zum Stadtteil Bergheim gerechnet wird (Gerstenhalde usw.). Letztgenannter Bereich wurde im Einzugsgebiet nicht unmittelbar berücksichtigt, weil eine wesentlich bessere Verkehrsanbindung zum Lidl-Markt in Weilimdorf besteht.

samen Kaufkraft des Einzugsgebiets zu überprüfen.

Es wird auf die räumliche Nähe von Ditzingen und den möglichen Schleichverkehr über die Vizinalstraße hingewiesen und angeregt, dies bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) zu berücksichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Markt an einer Straße geplant ist, die für die Einwohner der Stadt Gerlingen, die zu einer der drei Kommunen in Baden-Württemberg mit dem höchsten Haushaltseinkommen gehört, als Zubringer zur Autobahn, zur B 295 und zum Gewerbegebiet Weilimdorf dient. Vor diesem Hintergrund seien die Aussagen der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten), dass der Markt durch eine Standortlage abseits der überörtlichen Verkehrswege gekennzeichnet sei, und dass durch den Durchgangsverkehr nur eine sehr geringe Kaufkraftabschöpfung zu erwarten sei, in Frage zu stellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Lebensmittelmarkt an der Gerlinger Straße und nicht - wie in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) formuliert - an der Rappachstrasse geplant wird.

Hinsichtlich der in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) beschriebenen Konkurrenzsituation wird darauf hingewiesen, dass der E-Aktiv-Markt in Giebel in den letzten Jahren einen Aufschwung genommen habe und bei den Einwohnern von Hausen sehr beliebt sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aldi-Markt in Ditzingen von Hausen aus fußläufig zu erreichen sei und deshalb in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) zum Einzugsgebiet dazugerechnet werden müsse.

Es wird darauf hingewiesen, dass Hausen lediglich von montags bis freitags und nur in sehr engen Zeitfenstern mit dem Bus annehmbar an Giebel und die S-Bahn-

Ditzingen kann nicht pauschal zum Einzugsgebiet gerechnet werden, da dort eine umfangreiche eigene Versorgungsstruktur vorhanden ist (z. B. auch Aldi), die zudem weiter ausgebaut wird (vgl. Planungen zur Vergrößerung des Rewe-Standortes). Ein eventueller Schleichverkehr über die Vizinalstraße lässt sich durch polizeiliche Anordnung regeln.

Bei der Gerlinger Straße handelt es sich zweifelsfrei nicht um eine Bundesstraße oder eine Straße mit vergleichbarer Bedeutung. Zudem besitzt Gerlingen einen eigenen Lidl-Markt. Schließungsabsichten in Gerlingen sind nicht bekannt. Vielmehr ist auch in Gerlingen ein Ausbau der Versorgungsstrukturen zu erwarten (vgl. Planungen zum sog. Rössle-Areal).

Der Standort liegt an der Gerlinger Straße. Die exakte Bezeichnung der Standortlage ändert an den beschriebenen Lagekriterien nichts.

Der Bewertung des E-Aktiv-Marktes wird zugestimmt. Auf Grund der guten Akzeptanz ist eine Gefährdung der Standortlage in Giebel nicht zu erwarten.

Der Aldi-Markt ist ca. 600 - 800 m Luftlinie von Hausen entfernt. Der Weg führt über freies Feld und dürfte daher als typischer Einkaufsweg im Sinne der Nahversorgung in der Praxis keine große Bedeutung haben.

Der Bewertung wird zugestimmt. Deswegen sind nur relativ geringe Kaufkraftzuflüsse aus Giebel zu erwarten.

Haltestelle angebunden sei. Dies müsse in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) berücksichtigt werden.

Es wird auf einen Fehler in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) bei der Berechnung der Marktanteile und des Umsatzes des geplanten Lebensmittelmarkts hingewiesen und um eine Berücksichtigung der höheren Einwohnerzahl von Giebel und Bergheim gebeten.

Es wird in Frage gestellt, dass in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) der Marktanteil von 10 % in Zone II nicht vollständig auf die Umverteilungsquote angerechnet wird, da außerhalb Giebel keine attraktiven Discounter auf kurzen Wegen oder mit dem ÖPNV zu erreichen seien.

Es wird die Ansicht vertreten, dass in der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) der Marktanteil des geplanten Markts in Gehenbühl zur Umverteilungsquote der Zone II gerechnet werden müsste, da Gehenbühl räumlich an Giebel anschließt und die dortigen Lebensmittelmärkte fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind.

Es wird um Überprüfung der Aussage in der zusammenfassenden Bewertung der Auswirkungsanalyse (Marktgutachten) gebeten, dass das Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt hätte.

Es wird kritisiert, dass die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters schon beabsichtigt wurde, bevor die Ladenflächen am Fasanenplatz fertig gestellt waren. Dies sei der Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Fasanenplatz nicht förderlich gewesen.

Es wird die Vermutung geäußert, dass seitens der Verwaltung eine Vereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen wurde, dass dieser seinen Standort in Weilimdorf noch weiter betreibt und ihm dafür der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs

Es handelt sich um einen Rundungs- bzw. Übertragungsfehler. Wie angemerkt, ist der Umsatz um 0,1 Mio. höher (1,0 Mio. statt 0,9 Mio. in Zone II). Eine erneute Überprüfung hat ergeben, dass ein zusätzlicher Umsatz in Höhe von 0,1 Mio. keine andere Bewertung nach sich zieht. Die Einwohnerzahl und die entsprechende Kaufkraft wurde hingegen korrekt berechnet. (siehe oben).

Wie oben formuliert, befindet sich der Aldi-Discounter in unmittelbarer Nähe.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu Gehenbühl befindet sich der Real-Markt als größter Anbieter in der gesamten Untersuchungsregion (6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Dieser ist bei der Umverteilung zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang kann auf das Umweltgutachten verwiesen werden. Im Rahmen des GMA-Gutachtens erfolgt lediglich eine Offensichtlichkeitsprüfung. Eine Umweltprüfung ist nicht Gegenstand des GMA-Gutachtens.

Die Bemühungen der Stadt zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Fasanenplatz fanden bereits statt, bevor die Ladenflächen am Fasanenplatz fertig gestellt waren. Die Ansiedlung des nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebs zielt auf die Versorgung von Hausen ab.

Die Rücknahme des Landschaftsschutzgebiets erfolgte im Jahr 2004. Sie resultiert aus der Ausweisung der geplanten M-Fläche auf der Südseite des Hausenrings im Flächennutzungsplan bzw. aus der Schutzwürdigkeit der Flächen.

ermögliche. In diesem Zusammenhang sei auch die erfolgte Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet zu sehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den bestehenden Lebensmittelladen in Hausen, der im Marktgutachten als zukünftig nicht wettbewerbsfähig eingestuft wird, die Möglichkeit eines Umzugs an den Fasanenplatz vorhanden gewesen wäre. Durch den Bau des Discountmarkts und die sehr hohe Miete am Fasanenplatz sei dies nun nicht mehr möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Lebensmitteln der Trend zu einem stärker qualitätsbewussten Einkauf gehe, dass in Hausen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern wohnen und dass in solchen Familien besonders auf gesunde und qualitätvolle Ernährung geachtet werde. Weiterhin sei das Wachstum von Lebensmitteldiscountern an seinem Höhepunkt angelangt. Aus diesen Gründen wird ein qualitätsbewusst geführter Lebensmitteleinzelhandel, dessen Einzugsgebiet auf Hausen beschränkt ist, für marktfähig erachtet.

Der Aussage in der Begründung, dass die Aufstellung des Bebauungsplans der „Nahversorgung des Stadtteils“ Hausen diene, wird widersprochen. Vielmehr solle die Kaufkraft der aus dem Einzugsgebiet (Giebel, Gehenbühl, Gerlingen) vorbei fahrenden Autofahrer abgeschöpft werden.

Auf die bestehende Belastung der Luft in Hausen durch die Lage in der Nähe der Autobahn und der B 295 wird hingewiesen und ein Gutachten gefordert, in dem die Zusatzbelastung durch Liefer- und Kundenverkehr des geplanten Lebensmittelmarkts berechnet wird.

Aus der Vergangenheit sind keine konkreten Absichten seitens des bestehenden Lebensmittelladens bekannt, seinen Standort an den Fasanenplatz zu verlagern.

Trotz intensiver Bemühungen seitens der Verwaltung konnte in der Vergangenheit kein Betreiber für einen Lebensmittelmarkt am Fasanenplatz gefunden werden.

Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Hausen geschaffen. Auf diese Weise wird die Nahversorgung des Stadtteils eindeutig verbessert. Die Aussage in der Begründung ist somit zutreffend.

Dass der geplante Lebensmittelmarkt auch durch Verkehrsteilnehmer auf der Gerlinger und Rappachstrasse genutzt wird, ist wahrscheinlich, jedoch nicht das eigentliche Ziel der Planung. Es wird in Kauf genommen, um die Ansiedlung eines auch zukünftig marktfähigen Betriebs zu gewährleisten.

Durch den Betrieb des Lebensmittelmarkts ist keine signifikante Zunahme des Verkehrs auf der Gerlinger Straße und der daraus resultierenden Belastung durch Luftschadstoffe zu erwarten. Dies lässt sich damit begründen, dass die Gerlinger Straße bereits heute stark befahren ist und sich die Verkehrsstärke selbst dann, wenn jeder Kunde als zusätzliches Verkehrsaufkommen zu bewerten wäre, nur um ca. 10 % erhöhen würde. Eine Über-

Es wird auf das Vorkommen von Heuschrecken im Plangebiet, von Schmetterlingen (Schwalbenschwanz, Ligusterschwärmer, und Feldhasen im Umfeld von Hausen, von Wasserskorpionen und verschiedenen Amphibien im Schnatzgraben sowie von Feuersalamandern im Fasanengarten erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten wird gefordert.

Es wird angeregt, für eine Verlängerung der Stadtbahn von Giebel aus die entsprechenden Flächen freizuhalten.

Die Nutzung von Bauflächenpotenzialen im Sinne der Innenentwicklung wird angeregt.

Es wird angeregt, eine Tiefgarage für die Kunden zu bauen.

schreitung der ab dem Jahr 2010 einzuhaltenen Grenzwerte für Luftschadstoffmissionen der 22. BImSchV findet somit auch zukünftig nicht statt. Mit einer Überlagerung durch die Schadstoffmissionen durch die Autobahn und die B 295 ist aufgrund deren Entfernung von mehreren 100 m nicht zu rechnen.

Ein entsprechendes Gutachten ist somit nicht erforderlich.

Von einem Vorkommen von Heuschrecken im Plangebiet ist grundsätzlich auszugehen. Ausgehend von den vorhandenen Vegetationsstrukturen ist nicht vom Vorkommen von seltenen oder geschützten Arten auszugehen.

Dasselbe gilt für Schmetterlinge. Hinsichtlich der genannten Arten konnten die entsprechenden Futterpflanzen ihrer Raupen im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Untersuchung der Avifauna ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von weiteren relevanten Säugetierarten nach § 42 BNatSchG oder FFH-Richtlinie, wie z.B. Feldhase.

Da Wasserskorpione hinsichtlich ihres Lebensraums auf Gewässer beschränkt sind, ist nicht von einem Vorkommen im Plangebiet auszugehen.

Das sporadische Vorkommen von Amphibien im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch kommt dem Gebiet keine Funktion als Laichbiotop zu. Ebenso sind keine Laichwanderungen durch das Plangebiet bekannt.

Insgesamt lässt sich keine Erforderlichkeit für weitere faunistische Untersuchungen feststellen.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, kann jedoch nicht berücksichtigt werden, da keine Flächen verfügbar sind und der FNP 2010 diesbezüglich keine Darstellungen enthält.

Im Innern des Stadtteils Hausen liegen keine Bauflächenpotenziale vor, die sich für den Bau eines Lebensmittelmarkts eignen.

Eine niveaugleiche Anordnung von Verkaufs- und Lagerflächen sowie Parkierung ist bei Lebensmittelmärkten wie dem geplanten

	<p>gängige Praxis.          Hiervon wird - z.B. durch den Bau einer Tiefgarage - nur dort abgewichen, wo dies aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies ist insbesondere in innerstädtischen Lagen der Fall. Im vorliegenden Fall ist der Bau einer Tiefgarage städtebaulich nicht zwingend erforderlich, zumal eine solche Bauweise mit deutlich höheren Kosten verbunden ist.</p>
<p>Es wird angeregt, die Laderampe zur Gerlinger Straße bis auf Höhe der Lärmschutzwälle zu verlegen.</p>	<p>Bei einer Verschiebung des Anlieferungsbereichs bis auf Höhe der Lärmschutzwälle nördlich des Hausenrings würde dieser auf der Seite des Marktgebäudes zu liegen kommen, der zur Gerlinger Straße hin gewandt ist und die Ortseingangssituation prägt. Dies würde sich nachteilig auf das Siedlungsbild von Hausen auswirken und ist deshalb aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.</p>
<p>Die Ausbildung der Stellplatzbreiten und der Fahrwege auf dem Parkplatz entsprechend der üblichen Dimensionierung wird gefordert.</p>	<p>Verbindliche Höchstmaße für die Breite von Stellplätzen und Fahrgassen von Parkplätzen existieren nicht. In einschlägigen Richtlinien wird für Stellplätze eine Breite von 2,50 m und für die entsprechenden Fahrgassen eine Mindestbreite von 6,00 m empfohlen. Der überwiegende Teil der geplanten Stellplätze ist mit einer Breite von 2,50 m ausgebildet. Lediglich die stark frequentierten Stellplätze im Bereich des Eingangs (40 Stück) werden mit einer Breite von 2,70 m ausgebildet, um ein bequemes Ein- und Ausparken zu ermöglichen. Dem dient auch die Ausbildung der Fahrgassen mit einer Breite von 7,00 m. Eine solche Dimensionierung ist bei vergleichbaren Lebensmittelmärkten eine übliche Praxis.</p>
<p>Es wird angeregt, anstelle der Kiesschüttung eine Ausgleichsfläche vorzusehen.</p>	<p>Die Fläche wird begrünt.          Als Standort für eine Ausgleichsmaßnahme ist diese Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund ihrer isolierten Lage zwischen Gebäude, Anlieferungsbereich und Kundenparkplätzen nicht geeignet.</p>
<p>Es wird befürchtet, dass der Schleichverkehr über die Vinizialstraße aus Richtung Ditzingen zunehmen wird, und angeregt, Maßnahmen vorzusehen, die diesen Verkehr durch das Tempo 30-Gebiet unterbinden.</p>	<p>Einem solchen Schleichverkehr kann bei Bedarf durch ordnungsrechtliche Maßnahmen entgegengewirkt werden.</p>

Aufgestellt,  
Stuttgart, den 29.03.2007

ARP/ T ö I k

## Liste der Beteiligten

Beteiligter Nr.1	Heiner Scholz Heckwiesenweg 11 70499 Stuttgart
Beteiligter Nr.2	Annekathrin Essig Torsten Tusche Heckwiesenweg 26 70499 Stuttgart

Aufgestellt,  
Stuttgart, den 21.02.2007

ARP/ T ö l k

**Anregungen der Behörden  
zur Beteiligung nach § 4 BauGB**

Über die Stellungnahmen der Behörden zum **Bebauungsplanentwurf vom 31.08.2006** und zur **Begründung / Umweltbericht vom 31.08.2006**, die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b><u>Gesundheitsamt</u></b> (Schreiben vom 23.01.2007)</p> <p>Es wird Bedauern darüber geäußert, dass die in der Vergangenheit vom Amt für Umweltschutz vorgebrachten stadtklimatologischen Bedenken nicht zu einem Verzicht auf den geplanten baulichen Eingriff geführt haben.</p>	<p>Da es sich um ein niedriges Gebäude handelt, wirkt sich das Bauvorhaben nicht bedeutend auf die geländeklimatischen Strukturen aus. Dennoch ist der Eingriff hinsichtlich des Stadtklimas als erheblich einzustufen, dem z.B. durch Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung Rechnung getragen werden muss.</p>
<p><b><u>Landesnenschutzverband Baden-Württemberg und BUND Kreisverband Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 17.01.2007 und vom 18.01.2007)</p> <p>Der Aussage in der Begründung, dass die Aufstellung des Bebauungsplans der „Nahversorgung des Stadtteils“ Hausen diene, wird widersprochen. Es wird angeregt, die Formulierung durch „Versorgung der auf der Gerlinger Straße und Rappachstraße fahrenden Verkehrsteilnehmer“ zu ersetzen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Lebensmittelmarkt der städtebaulichen Weiterentwicklung des Fasanenplatzes zu einem zentralen Ortsmittelpunkt entgegensteht. Es wird angeregt, dort ein Lebensmittelgeschäft mit größerer, marktfähiger Verkaufsfläche einzurichten.</p>	<p>Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in Hausen geschaffen. Auf diese Weise wird die Nahversorgung des Stadtteils eindeutig verbessert. Die Aussage in der Begründung ist somit zutreffend.</p> <p>Dass der geplante Lebensmittelmarkt auch durch Verkehrsteilnehmer auf der Gerlinger genutzt wird, ist zwar wahrscheinlich, jedoch nicht das eigentliche Ziel der Planung. Die Rappachstraße ist lediglich eine von mehreren Zubringerstraßen und muss somit nicht erwähnt werden.</p> <p>Der Versuch, am Fasanenplatz Betriebe der Nahversorgung anzusiedeln, war über mehrere Jahre erfolglos. Zudem wäre dort eine verkehrliche und logistische Abwicklung eines zukunftsfähigen Betriebes kaum möglich.</p>

Es wird befürchtet, dass die in der Auswirkungsanalyse prognostizierte Umsatzumverteilungsquote von 6-7 % für einen Großteil der Lebensmittelmärkte in Giebel existenzbedrohend sei. Dies laufe den Zielen des Förderprogramms Soziale Stadt entgegen. Eine diesbezügliche Ergänzung der Begründung wird angeregt.

Es wird angeregt, die Änderung der Kaufkraftverteilung durch den geplanten Lebensmittelmarkt und die daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen genauer zu untersuchen.

Es wird angeregt, in der Begründung darzustellen, dass der Bebauungsplan die Möglichkeit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 qm auf 900 qm durch eine Verlängerung des Gebäudes vorsieht.

Es wird eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch den Bau einer Tiefgarage angeregt. Auf Beispiele von Lebensmittelmärkten, bei denen Verkaufsraum und Parkierung nicht niveaugleich angeordnet ist,

Die Schwelle für die städtebauliche Relevanz von Umsatzabschöpfungen liegt bei 10 %. Dieser Wert wird durch die für Giebel prognostizierten 6-7 % unterschritten. Unter Punkt 3.2 der Begründung ist dies dargestellt. Hiervon ausgehend wird nur eine geringe Gefahr für den Einzelhandel im Stadtteil Giebel durch die Ansiedlung des Lidl-Markts gesehen. Die Ziele der Sanierungsmaßnahme Soziale Stadt werden deshalb seitens der Verwaltung nicht als gefährdet betrachtet. Gleichwohl ist unter Punkt 3.2 der Begründung formuliert, dass gegebenenfalls Maßnahmen aus dem Projekt Soziale Stadt einbezogen werden müssen.

Die Befürchtung, dass diese Umsatzumverteilung für die Märkte in Giebel existenzbedrohend sei, lässt sich jedoch aus dem Gutachten nicht begründen.

Die Änderung der Kaufkraftverteilung ist in der vorliegenden Auswirkungsprognose in ausreichendem Umfang dargestellt. Bezogen auf die Bewohner des Stadtteils Hausen lässt sich hinsichtlich der daraus resultierenden verkehrlichen Veränderungen eine Verkürzung der Einkaufswege feststellen. Hieraus kann im Vergleich zur jetzigen Situation eine Verringerung des Autoverkehrs resultieren.

Die festgesetzte maximale Geschossfläche von 1.260 m<sup>2</sup> wird durch das geplante Marktgebäude bereits vollständig ausgeschöpft. Deshalb ist eine Erweiterung des Gebäudes innerhalb des Baufensters nicht zulässig, auch wenn dieses eine größere Fläche als die maximale Geschossfläche umfasst. Eine bauliche Erweiterung ist nur durch eine Anhebung der maximal zulässigen Geschossfläche im Zuge einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich. Dies ist aber nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan enthält eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup>. Damit wird den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen.

Die niveaugleiche Anordnung von Verkaufs- und Lagerfläche sowie Parkierung ist bei Lebensmittelmärkten gängige Praxis. Eine nicht niveaugleiche Anordnung resultiert aus besonderen städtebaulichen Situationen,

wird verwiesen.

Die Dimensionierung der Stellplätze nach den einschlägigen Richtlinien (Breite 2,50 m) wird gefordert, wodurch eine Verkleinerung des Parkplatzes möglich wäre. Es wird befürchtet, dass durch eine entsprechende Dimensionierung der Stellplätze auf den festgesetzten Flächen mehr als die festgesetzten 110 Stellplätze realisiert werden können.

Es wird angeregt, die überdimensionierten Straßenflächen des Kreuzungsbereichs Hausenring/Gerlinger Straße sowie des Hausenrings entsprechend dem Standard für innerörtliche Straßen zurückzubauen, um damit die geplante Versiegelung teilweise auszugleichen.

Auf das Fehlen einer Begründung für den Linksabbiegestreifen im Bereich der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz wird hingewiesen.

Es wird gefragt, ob durch die Abbiegespur der Geltungsbereich geringfügig überschritten wird.

Eine Darstellung der verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens in der Begründung wird gefordert. Ausgehend von der Größe des Parkplatzes und der Fahrbahnaufweitung im

z.B. in innerstädtischen Bereichen, bei bereits vorhandener mehrgeschossiger Bebauung. Am geplanten Standort ist dies jedoch nicht der Fall.

Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass beim Bau einer Tiefgarage in den Grundwasserkörper eingegriffen wird.

Bei Lebensmittelmärkten ist es heute übliche Praxis, dass die stark frequentierten Parkplätze (40 Stück) mit einer Breite von 2,70 m ausgebildet werden. In den einschlägigen Richtlinien wird die Breite für Parkplätze zwar mit 2,50 m angegeben, allerdings handelt es sich hierbei nicht um eine rechtsverbindliche Vorgabe sondern um eine Empfehlung, von der bei entsprechenden Gründen abgewichen werden kann.

Die Stellplatzzahl wurde mittlerweile auf 106 Stück präzisiert. Da diese Zahl im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt ist, ist es nicht zu befürchten, dass mehr Stellplätze realisiert werden.

Innerhalb des Plangebiets besteht aus Gründen der Fahrgeometrie sowie um den Verkehrsknoten in seiner Funktion zu erhalten nur ein geringes Rückbaupotenzial. Dieses wäre mit einem Aufwand verbunden, der als unverhältnismäßig einzustufen ist, so dass auf einen Rückbau verzichtet wird.

Ausgehend von der gegenwärtigen Verkehrsbelastung der Gerlinger Straße und der prognostizierten Frequentierung der Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz in Spitzenstunden ist nach den Richtlinien der EAHV (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) eine Aufweitung der Fahrbahn erforderlich. Eine weitergehende Begründung ist somit nicht erforderlich.

Die Fahrbahnaufweitung reicht noch geringfügig über die südliche Plangebietsgrenze hinaus; sie erstreckt sich jedoch ausschließlich auf das bestehende Straßengrundstück. Somit kann diese Überschreitung hingenommen werden.

Die Verkehrsbelastung der Gerlinger Straße wird für das Jahr 2000 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 14.277 Kfz angegeben (vgl. Punkt 2.1 des

Bereich seiner Ein- und Ausfahrt wird eine Zunahme vermutet.

Umweltberichts). Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass sich dieser Wert bis heute signifikant geändert hätte.

Für den Lebensmittelmarkt wird täglich mit etwa 800 Kunden-Pkw gerechnet. Hieraus resultieren ca. 1.600 Fahrzeugbewegungen auf der Gerlinger Straße. Allerdings ist diese Zahl nicht in vollem Umfang als zusätzliches Verkehrsaufkommen zu betrachten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt teilweise von den Einwohnern von Hausen bei Fahrten von oder nach Hausen (z.B. auf dem Weg zur oder von der Arbeit) als „Zwischenstation“ angefahren wird. Weiterhin ist anzunehmen, dass der Markt auch von Verkehrsteilnehmern auf der Gerlinger Straße auf dem Weg zur B 295 oder nach Giebel bzw. Gerlingen als „Zwischenstation“ angesteuert wird. Es ist somit von einer geringeren tatsächlichen Verkehrszunahme auszugehen. Hieraus lässt sich folgern, dass keine signifikante Zunahme der Verkehrsdichte auf der Gerlinger Straße zu erwarten ist (vgl. Punkt 2.3 des Umweltberichts).

Die notwendige Fahrbahnaufweitung resultiert insbesondere aus der bestehenden starken Verkehrsbelastung der Gerlinger Straße.

Es wird darauf hingewiesen, dass die überplanten Flächen siedlungsnahe Spielflächen darstellen. Eine entsprechende Berücksichtigung beim Schutzgut Mensch wird angeregt.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um Flächen mit landwirtschaftlicher oder kleingärtnerischer Nutzung und nicht um öffentliche Spielflächen. Das Spielen von Kindern auf diesen Flächen konnte zwar nicht ausgeschlossen werden, entsprach jedoch nicht ihrer eigentlichen vorgegebenen Nutzung.

Auch im Rahmen mehrerer Begehungen des Gebiets konnten keine spielenden Kinder festgestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den beiden bestehenden Pappeln um Exemplare der stark gefährdeten Schwarzpappel handeln kann, von der es auf Stuttgarter Gemarkung nur noch wenige Exemplare gibt. Es wird eine genaue Artbestimmung mit wissenschaftlichen Methoden gefordert.

Ausgehend von einer Bestimmung im Gelände handelt es sich nicht um Schwarzpappeln, sondern um angepflanzte Zuchtformen. Hierfür spricht auch der Standort auf einer in der Vergangenheit intensiv genutzten Fläche (ehem. Ponyhof), auf der nicht vom natürlichen Aufgehen von Schwarzpappelsämlingen auszugehen ist. Die Bestimmungsmethodik wird deshalb im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet.

Es wird gefordert, die Ausgleichsflächen nach Süden oder Westen zu vergrößern, so

Da sich die angesprochenen Flächen im Privatbesitz befinden, ist ihre Inanspruchnahme

dass bezogen auf die Größe der Streuobstwiesenflächen eine Kompensation von 1:1 erzielt wird.

Es wird kritisiert, dass die Neupflanzung zu dicht geplant sei, so dass der Platz für die heute vorhandenen großkronigen und ökologisch wertvolleren Bäume nicht ausreiche.

Es wird gefordert, die bestehenden Bäume auf der Ausgleichsfläche südlich des Parkplatzes zu erhalten und in der Planung entsprechend darzustellen.

Es wird angeregt, die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz näher an die Kreuzung Hausenring/Gerlinger Straße zu rücken.

Es wird gefordert, die ausschließliche Verwendung von energiesparenden und insektenfreundlichen Natrium-Niederdruck-Dampflampen im Außenbereich explizit festzuschreiben.

Es wird darum gebeten, die Verringerung der Stellplätze von 130 auf 107 und die damit einher gehende Verkleinerung der Stellplatzfläche nachvollziehbar darzustellen.

als Ausgleichsfläche nicht möglich.

Mit der Änderung vom 21. Februar 2007 werden die geplanten Obstbäume um zwei Stück reduziert, um ausreichende Abstände zwischen den einzelnen Exemplaren zu gewährleisten.

Die Bäume auf der Ausgleichsfläche sind als Richtlinie festgesetzt. Dies bedeutet, dass nicht der genaue Standort der Bäume jedoch der Charakter der Fläche als Streuobstwiese festgeschrieben ist. Dies schließt den Erhalt der bestehenden Obstbäume ein. Der Durchführungsvertrag wird um eine Regelung zum Erhalt der bestehenden alten Obstbäume ergänzt.

Ein Verschieben der Ein- und Ausfahrt in nördliche Richtung ist nicht möglich, da dann der unter verkehrlichen Aspekten erforderliche Abstand zum Knotenpunkt Gerlinger Straße/Hausenring nicht eingehalten werden kann.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger verpflichtet, dass die private Außenbeleuchtung energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren ist. Diese Regelung ist ausreichend, zumal die Festschreibung von Außenbeleuchtung nicht Gegenstand eines Bebauungsplans ist.

Die ursprüngliche Planung des Investors umfasste 130 Stellplätze. Bereits vor Beginn des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens konnte durch intensive Gespräche die Zahl auf 120 reduziert werden. In den ersten städtebaulichen Konzepten vom Oktober 2005 sowie vom Dezember 2005 (zum Aufstellungsbeschluss) kommt dies zum Ausdruck. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens konnte eine weitere Reduzierung von 120 auf maximal 110 Stellplätze erreicht werden. Im ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 31.08.2006) sind 107 Stellplätze dargestellt. Nach nochmaliger Reduzierung werden jetzt mit Änderung vom 21. Februar 2007 106 Stellplätze festgeschrieben.

Dadurch konnte in der aktuellen Planung – im

<p>Es wird um eine Aussage gebeten, wer kontrolliert, dass sich der Investor an den Plan hält und was passieren würde, wenn dies nicht der Fall wäre.</p>	<p>Vergleich zu den ersten städtebaulichen Konzepten – die südliche Stellplatzzeile um ca. 6,00 m nach Norden verschoben werden. Somit lässt sich - bei einer gesamten Breite des Parkplatzes von ca. 75 m – eine Fläche von ca. 450 m<sup>2</sup> ermitteln, um die der Parkplatz kleiner und die Grünfläche größer wurde.</p> <p>Die Einhaltung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans wird durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt kontrolliert. Bei Verstößen werden gegebenenfalls bauliche Änderungen angeordnet.</p>
---	---

Über die Stellungnahmen der Behörden zum **Bebauungsplanentwurf vom 06.06.2006** und zur **Begründung / Umweltbericht vom 06.06.2006**, die im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** vorgebracht wurden, wird im Folgenden berichtet:

<b>Behörde/Anregung</b>	<b>Stellungnahme</b>
<p><b><u>Amt für Umweltschutz</u></b> (Schreiben vom 09.11.2005 und 13.07.2006)</p> <p><u>Stadtklimatologie</u> Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Einzelhandelsbetrieb im Außenbereich in ein für den kleinräumigen Luftaustausch bedeutsames Gebiet eingreifen würde. Deshalb wird gefordert, die Planung nur konform zu den Darstellungen des FNP vorzunehmen.</p> <p>Die Eingriffssituation hinsichtlich des Klimas wird als erheblich bewertet. Eine vertiefende Untersuchung der geländeklimatischen Auswirkungen des Vorhabens und die Ausarbeitung von Minimierungsmaßnahmen werden als erforderlich betrachtet.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p>	<p>Das Gebäude liegt innerhalb der im FNP 2010 dargestellten geplanten gemischten Baufläche, lediglich die Stellplätze liegen im Außenbereich. Aus diesem Grund wird der FNP im Parallelverfahren geändert. (Grünfläche mit Parkierung)</p> <p>Da es sich um ein niedriges Gebäude handelt, wirkt sich das Bauvorhaben nicht bedeutend auf die geländeklimatischen Strukturen aus, dennoch ist der Eingriff hinsichtlich des Klimas als erheblich einzustufen, dem Rechnung getragen werden muss z. B. durch Minimierungsmaßnahmen wie Dachbegrünung.</p> <p>Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Die Aussagen der vorliegenden geländeklimatologischen Untersuchung von 1985 reichen aus.</p> <p>Ein Alternativstandort wurde bereits untersucht, der jedoch hinsichtlich des Klimas als nicht geeignet zu bewerten ist.</p>

Es wird auf die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung hingewiesen. Es werden vertiefende Untersuchungen als erforderlich betrachtet und die Erarbeitung von Kompensationsmöglichkeiten angeregt.

#### Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Wohnbebauung auf der Nordseite des Hausenrings und mögliche Immissionskonflikte wird angeregt, den Anlieferungshof an die Gerlinger Straße / Ostseite des Lebensmittelmarkts zu verlegen oder diesen zumindest zu überdachen.

#### Entwässerung/Abwasserbeseitigung

Es wird angeregt, die Kundenparkplätze durch leichtes Gefälle so anzulegen, dass bei Starkregen abfließendes Niederschlagswasser auf den zwischen den Stellplatzreihen angeordneten Grünstreifen versickern kann.

Es wird angeregt, abfließendes Niederschlagswasser des Gründachs auf der umgebenden Grünfläche zu versickern.

#### Naturschutz und Landschaftspflege

Es ist zu prüfen, ob die Planung so verändert werden kann, dass die „T-Fläche“ nicht tangiert bzw. die Ersatzpflanzung nicht zerstört wird.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass der Untergrund im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeiten für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist. Weitergehende Untersuchungen werden nicht als erforderlich betrachtet. Anderweitige Kompensationsmöglichkeiten bestehen nicht oder sind hinsichtlich der anfallenden Kosten nicht als verhältnismäßig zu bewerten.

Bei der Ostseite des Lebensmittelmarkts handelt es sich um dessen Schauseite. Zudem prägt sie die Eingangssituation in den Stadtteil Hausen. Die Verlegung der Anlieferung in diesen Bereich wäre deshalb städtebaulich nicht sinnvoll.

Ausgehend von den Ergebnissen der Schallimmissionsuntersuchung ist die Einhaltung der einschlägigen Immissionsrichtwerte auch bei einer nicht überdachten Anlieferung an der Gebäudewestseite gewährleistet. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Anregungen werden nicht aufgenommen, da im Rahmen der geotechnischen Untersuchung festgestellt wurde, dass der Untergrund im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeiten für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist.

Die gewollte Ansiedlung eines Marktes an dieser Stelle erfordert in Teilbereichen die Inanspruchnahme der T-Fläche sowie der als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Bereich Hausen hergestellten Streuobstwiese. Eine Vermeidung der Inanspruchnahme der „T-Flächen“ wäre nur durch einen Lebensmittelmarkt mit einer deutlich unterhalb der heutigen Marktfähigkeit liegenden Größe möglich.

Es wird die Sicherstellung gefordert, dass der bereits festgesetzte Ausgleich unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung der Maßnahme erneut ausgeglichen wird.

Hierzu ist auch die „T-Fläche“ im selben Umfang an anderer Stelle neu festzulegen.

Die Erforderlichkeit einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist in einem Grünordnungsplan festzustellen.

Es wird angeregt, die anteiligen Kosten, die der Stadt für die Vorbereitung, Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsfläche entstanden sind, dem Vorhabenträger in Rechnung zu stellen.

Die wasserdurchlässige Ausbildung befestigter Fläche und ihre Einsaat mit einer gebietsheimischen Kräutermischung werden angeregt.

Es wird angeregt, dass aufgrund der Lage im Außenbereich und des benachbarten FFH- bzw. Landschaftsschutzgebiets nur gebietsheimische Arten und ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) verwendet wird. Kultivare wie z. B.

Die Kompensation des Eingriffs in die Ausgleichsfläche ist in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt teilweise durch die Ergänzung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese im südlichen Teil des Plangebiets und teilweise über die Maßnahme der anteiligen Herstellung von Vegetationsstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen.

Der Flächennutzungsplan 2010 wird im Parallelverfahren geändert.  
Eine Neuausweisung der T-Fläche in selbem Umfang an anderer Stelle ist daher nicht erforderlich.

Ein Grünordnungsplan wird als entbehrlich angesehen. Zum Nachweis der Minimierungsmaßnahmen wird im Zusammenhang mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gefordert.  
Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, die den Freiflächengestaltungsplan berücksichtigt, wurde erstellt.

Die Zielwertigkeit der realisierten Ausgleichsmaßnahme geht in die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ein. Ein Vollaussgleich ist durch die internen und externen Maßnahmen gegeben. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger und ist im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei den gering frequentierten Parkplätzen am Südrand wird die Anregung aufgenommen. Bei den übrigen Stellplätzen wird auf eine Einsaat verzichtet, da aufgrund der höheren Frequentierung ein dauerhafter Erhalt dieser Vegetation nicht zu erwarten ist.  
Auf eine wasserdurchlässige Ausbildung der Fahrgassen wird verzichtet, da dies im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Einkaufswagen nicht als praktikabel zu bewerten ist und die Kundenfreundlichkeit des Markts mindern würde.

Der Anregung hinsichtlich der Verwendung von gebietsheimischen Pflanz- und Saatgut wird soweit als möglich entsprochen.  
Im Bereich der Stellplätze werden Zieräpfel angepflanzt, um den Charakter der Obstwiese fortzusetzen. Negative Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten. Auf die Py-

<p>die Pyramiden-Hainbuche sollen nicht eingebracht werden.</p> <p>Es wird angeregt, zu überprüfen, ob es sich bei den beiden Pappeln auf der Ausgleichsfläche um autochthone Schwarzpappeln handelt.</p>	<p>Pyramiden-Hainbuche kann nicht verzichtet werden, da entlang der Nord- und Westseite des Marktgebäudes bedingt durch die zur Verfügung stehende Fläche nur Bäume mit ausgesprochen schlanker Wuchsform verwendet werden können.</p> <p>Ausgehend von einer Bestimmung im Gelände handelt es sich nicht um gebietsheimische Schwarzpappeln, sondern um angepflanzte Zuchtformen.</p>
<p><b><u>Deutsche Telekom AG T-Com</u></b> (Schreiben vom 27.06.2006)</p> <p>Es wird um Rücksichtnahme auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen gebeten und darauf hingewiesen, dass die eventuellen Kosten für Verlegung und Schutzmaßnahmen vom Verursacher der Baumaßnahme zu übernehmen sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eventuell anfallende Verlegekosten werden vom Vorhabenträger übernommen.</p>
<p><b><u>EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN)</u></b> (Schreiben vom 16.06.2006)</p> <p>Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Planung der Versorgung gebeten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.</p>
<p><b><u>Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart</u></b> (Schreiben vom 10.07.2006)</p> <p>Es wird angeregt, auf der Gerlinger Straße aus Richtung Hausen nicht nur eine Fahrbahnaufweitung sondern eine eigene Linksabbiegespur vorzusehen.</p>	<p>Bei den vorhandenen bzw. zukünftigen Verkehrsmengen, die durch den Lidl-Markt entstehen, ist eine Aufweitung der Fahrbahn nach den Richtlinien der EAHV (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen) ausreichend.</p>
<p><b><u>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg</u></b> (Schreiben vom 05.11.2005 und 06.07.2006)</p> <p>Es wird gefordert, die umweltrelevanten Auswirkungen der aus den geplanten Baumaßnahmen resultierenden Veränderungen des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsleistung und des Modal Split darzustellen.</p>	<p>Für den Lebensmittelmarkt ist täglich mit etwa 800 Kunden-Pkw zu rechnen. Hieraus ergeben sich ca. 1.600 Fahrzeugbewegungen auf der Gerlinger Straße. Allerdings ist diese Zahl nicht in vollem Umfang als zusätzliches Verkehrsaufkommen zu betrachten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Lebensmittelmarkt teilweise vom Verkehr</p>

Die Anzahl der Stellplätze soll nachvollziehbar begründet werden.  
Um die Angabe der Größe der Verkaufsnutzfläche und die Größe der Verkaufsnutzfläche je Stellplatz wird gebeten.

Es wird angeregt, die Einzelhandelsbetriebe aufzulisten, zu denen der geplante Lidl-Markt in Konkurrenz steht und bei denen er Umsatzverluste verursacht.

Die Aussage, dass bei der Nullvariante die Emissionen höher als bei Durchführung der Planung wären, wird angezweifelt.

Auf fehlende Aussagen zu den leer stehenden Ladenflächen am Fasanenplatz in Hausen wird hingewiesen. Der zunehmende Bedarf von Einzelhandelsflächen wird - insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung - in Frage gestellt.

Im Sinne einer Flächen sparenden Bauweise wird die Unterkellerung des Gebäudes angeregt.

nach Hausen bzw. aus Hausen als „Zwischenstation“ angefahren wird. Es ist also von einer geringeren tatsächlichen Verkehrszunahme auszugehen.

Die Anzahl der Stellplätze wurde im Verlauf der Planung von 130 auf 110 reduziert. Mit der Änderung vom 21. Februar 2007 wurden die Stellplatzanzahl zwischenzeitlich auf 106 reduziert. Ausgehend von Erfahrungswerten handelt es sich hierbei um eine Größenordnung, die für zukunftsfähige Einzelhandelsstandorte erforderlich ist. Vergleichbare Lidl-Märkte in Stuttgart und den angrenzenden Gemeinden weisen ähnliche Stellplatzanzahlen auf.

Die Verkaufsfläche liegt bei 800 qm. Dies entspricht bei einer Anzahl von 106 Stellplätzen einer Verkaufsfläche von ca. 7,5 qm je Stellplatz.

Entsprechend den Ergebnissen der Auswirkungenanalyse liegen lediglich die drei Lebensmittelmärkte in Giebel im Einzugsgebiet des geplanten Lidl-Markts. Für diese wird eine Umsatzumverteilungsquote von 6-7 % prognostiziert. Bei den anderen Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Einzugsgebiets ist von geringeren Umsatzverlusten auszugehen.

Durch den Lidl-Markt verringern sich die Einkaufswege für die Bewohner von Hausen. Hieraus kann eine Verringerung des Autoverkehrs resultieren.

Versuche, in den am Fasanenplatz leer stehenden Ladenflächen einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, sind gescheitert. Die Notwendigkeit einer zukunftsfähigen Nahversorgung für Hausen lässt sich auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung begründen. Da bei älteren Menschen von einer Abnahme der Mobilität ausgegangen werden kann, erfordert eine älter werdende Gesellschaft umso mehr eine wohnortnahe Versorgung.

Ein unterkellertes Marktgebäude, in dem Verkaufs- und Lagerfläche oder die Verkaufsfläche auf zwei Geschossebenen verteilt ist, entspricht nicht den Anforderungen

Es wird angeregt, die Flächenversiegelung durch eine Flächen sparende Dimensionierung der Stellplätze zu verringern. Es wird vorgeschlagen, die Parkstandsbreiten mit 2,50 m zu dimensionieren, die Überhangstreifen auf 0,7 m zu vergrößern, die Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen auf 1,2 m zu reduzieren sowie die Fahrgassenbreite auf 6,00 m zu reduzieren.

Es wird angeregt, in unmittelbarer Nähe des Eingangs Fahrradstellplätze entsprechend der in den einschlägigen Regelwerken genannten Anzahl vorzusehen.

Es wird gefordert, die öffentlichen Straßenflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets (z.B. Hausenring) entsprechend dem tatsächlichen Bedarf zurückzubauen und damit einen Beitrag zur Flächenentsiegelung zu leisten.

### **BUND Kreisverband Stuttgart**

(Schreiben vom 07.07.2006)

Es wird angezweifelt, dass durch den Lidl-Markt Autoverkehr vermieden wird.

Es wird auf das Fehlen von Fahrradabstellplätzen hingewiesen.

Ein Zebrastreifen auf dem Hausenring vor dem Lidl-Markt wird angeregt.

an einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt der geplanten Größenordnung. Außerdem wäre eine solche Bauweise mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Im Sinne der Kundenfreundlichkeit erfordert ein zukunftsfähiger Lebensmittelmarkt Parkplätze, die einfach anfahrbar sind und deshalb großzügig dimensioniert sind.

In diesem Zusammenhang wird auf eine Vergrößerung des Überhangstreifens und eine Reduzierung der Fahrgassenbreite verzichtet.

Die Parkstandsbreite beträgt überwiegend 2,50 m. Lediglich die stark frequentierten Parkplätze in der Nähe des Eingangs weisen eine Breite von 2,70 m auf. Eine Reduzierung der Breite des Pflanzstreifens wäre mit einem Verzicht auf die Bäume im Bereich der Pflanzstreifen verbunden. Dies wäre sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht nicht wünschenswert.

Neben den Einkaufswagenabstellplätzen sind zehn Fahrradstellplätze in geeigneter Beschaffenheit (z.B. Radbügel) vorgesehen. Ausgehend von Erfahrungswerten von vergleichbaren Lidl-Märkten ist diese Anzahl ausreichend.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und geprüft.

Durch den Lidl-Markt verringern sich die Einkaufswege für die Bewohner von Hausen. Hieraus kann im Vergleich zur jetzigen Situation eine Verringerung des Autoverkehrs resultieren.

Neben den Einkaufswagenabstellplätzen sind zehn Fahrradstellplätze in geeigneter Beschaffenheit (z.B. Radbügel) vorgesehen.

Die Notwendigkeit eines Zebrastreifens kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht festgestellt werden. Nach der Inbetriebnahme

Es wird angeregt, als städtebaulich nachhaltigere Lösung die Lebensmittel-Versorgung im Zentrum von Hausen mit kleineren Verkaufsflächen zu realisieren. Die Versorgung im Umfeld von Hausen mit Lebensmittel-Discountern wird als sehr gut erachtet.

Es wird auf die Konzeption „Versorgungszentren und großflächiger Einzelhandel“ hingewiesen, die für Hausen kein Versorgungszentrum vorsieht.

Es wird darauf hingewiesen, dass Überschwemmungsflächen des Schnatzgrabens aufgefüllt und überbaut werden.

Die Inanspruchnahme der als Ausgleichsmaßnahme angelegten Streuobstwiese wird kritisiert.

Durch die Überbauung klimarelevanter Flächen werden negative Folgen insbesondere für die Bewohner von Hausen und Ditzingen befürchtet.

des Markts kann ggf. die Notwendigkeit einer Verbesserung der Fußgängersituation überprüft werden.

Am Fasanenplatz konnten bereits in der Vergangenheit keine Ladengeschäfte angesiedelt werden. Für zukunftsfähige Lebensmittelmärkte sind sowohl das Kundeneinzugsgebiet, das sich bei diesem Standort auf den Stadtteil Hausen beschränken würde, als auch die dort vorhandenen Ladengrößen zu klein.

Die genannte Konzeption sieht für Hausen noch kein Versorgungszentrum vor. Die Sicherung der Nahversorgung in Hausen ist aber Ziel der städtischen Entwicklung. Die bestehende Grundversorgung in Hausen reicht hierzu nicht aus. Somit ist die Ansiedlung eines lebensmittelbezogenen Betriebs sinnvoll, um eine ausreichende Versorgung in diesem Bereich sicherzustellen.

Die geplante Auffüllung und Bebauung liegt außerhalb des fachlich abgegrenzten Überschwemmungsgebiets.

Die Auffüllung erfolgt, um eine Angleichung des Niveaus zur Gerlinger Straße zu erreichen. Dies ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, um zu vermeiden, dass das Marktgebäude deutlich unterhalb des Straßenniveaus liegt und um die im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz zu überwindende Höhe zu minimieren.

Die gewollte Ansiedlung eines Marktes an dieser Stelle erfordert in Teilbereichen die Inanspruchnahme der als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Bereich Hausen angepflanzten Streuobstwiese. Eine Vermeidung der Inanspruchnahme wäre nur durch einen Lebensmittelmarkt mit einer deutlich unterhalb der heutigen Marktfähigkeit liegenden Größe möglich.

Durch die geplante Bebauung wird der vorhandene Kaltluftabfluss nicht vollständig unterbrochen. Der geplante eingeschossige Baukörper bildet lediglich ein Hindernis, das sich nur über einen Teil der Abflussbahn erstreckt. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann zwar nicht quantifiziert werden; ausge-

<p>Es werden vertiefende Untersuchungen für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Heuschrecken und Wildbienen gefordert.</p>	<p>hend von der beschriebenen Situation ist jedoch davon auszugehen, dass die negativen Folgen in ihrem Umfang deutlich begrenzt sind.</p> <p>Eine Vogeluntersuchung wurde durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen. Auch hinsichtlich der übrigen genannten Artengruppen liegen keine Hinweise vor, die vertiefende Untersuchungen erfordern würden.</p>
<p><b><u>Naturschutzbeauftragter</u></b>  <b><u>Dr. Thomas Waldenspuhl</u></b>  (Schreiben vom 06.11.2005 und 07.07.2006)</p> <p>Es wird ein Ausgleich der Eingriffe in die Ausgleichsfläche im südlichen Teil des Plan- gebiets (gepflanzte Streuobstwiese) gefor- dert, bei der Time-lag-Effekt berücksichtigt wird.</p> <p>Es wird eine vertiefende Untersuchung über die Auswirkungen des Eingriffs in das Land- schaftsbild und ein auf das Landschaftsbild bezogenes Ausgleichskonzept gefordert.</p> <p>Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und ein Grünordnungsplan sowie eine Sicherung des Ausgleichs wird als erforderlich betrachtet.</p> <p>Der Aufbau eines Ökokontos in Stuttgart wird gefordert.</p> <p>Es wird angemerkt, dass eine Dachbegrü- nung von 12 cm Auflage hinsichtlich des Wasserhaushalts nicht so evident ist, dass sie als Ausgleichsmaßnahme für das</p>	<p>Der Eingriff wird entsprechend der Methode Stuttgart – auf der Basis der bereits erfolgten Einschätzung – bewertet und eine Aus- gleichsmaßnahme im Hinblick auf einen Voll- ausgleich festgelegt. Dabei wird von der Zielwertigkeit der Ausgleichsfläche ausge- gangen, so dass eine Berücksichtigung des Time-lag-Effekts nicht erforderlich ist.</p> <p>Im Umweltbericht sowie in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurden alle Schutzgüter betrachtet, also auch das Land- schaftsbild. Entsprechende Ausgleichsmaß- nahmen wurden erarbeitet und in die Pla- nung übernommen. Darüber hinaus besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt wurde anstelle eines Grünordnungsplans ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aus- gearbeitet, dessen Umsetzung sowie zusätz- lich notwendige Ausgleichsmaßnahmen mit dem Vorhabenträger vertraglich fixiert wird.</p> <p>Ein Ökokonto existiert bereits.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen. Die Dach- begrünung wird jedoch als Minimierungs- maßnahme gewertet.</p>

<p>Schutzgut Wasser gewertet werden kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausgleich selbst weder aufgeführt, bewertet noch innerhalb des Bebauungsplans fixiert ist.</p> <p>Es wird angeregt, den Ausgleich dort zu realisieren, wo zukünftig keine Bebauung stattfindet, um eine spätere Inanspruchnahme der Fläche zu vermeiden.</p> <p>Es wird angeregt, darauf zu achten, dass die verwendeten Pflanzenarten wirklich nachweislich heimisch sind.</p>	<p>Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die vertragliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt im städtebaulichen Vertrag, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.</p> <p>Auf der Ausgleichsfläche am Südrand des Plangebiets ist eine spätere Inanspruchnahme nicht zu erwarten. Auch für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes in Zazenhausen, wo ein Teil des Ausgleichs realisiert wird, ist nicht von einer Inanspruchnahme auszugehen.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag und der Freiflächengestaltungsplan werden um entsprechende Hinweise ergänzt.</p>
<p><b><u>Regierungspräsidium Stuttgart,</u></b> <b><u>Referat 21</u></b> (Schreiben vom 11.07.2006)</p> <p>Es wird angeregt sicherzustellen, dass eine Abstimmung mit der Entwicklungsmaßnahme „Weilimdorf 04 - Giebel“ (Soziale Stadt) erfolgt und dort durch den geplanten Lebensmittelmarkt keine negativen Auswirkungen auftreten.</p> <p>Es wird angeregt, die Art der Nutzung als Gewerbegebiet zu regeln, um eine Begrenzung des Lebensmitteleinzelhandels auf die Nahversorgung für die Zukunft festzulegen.</p>	<p>Es wird nur eine geringe Gefahr für den Einzelhandel im Stadtteil Giebel gesehen, dass durch die Ansiedlung des Lidl-Marktes Umsatzverluste entstehen werden, da gemäß der Auswirkungsanalyse der GMA ein städtebaulich relevanter Schwellenwert nicht überschritten wird.</p> <p>Die Entscheidung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Weilimdorf 4 – Giebel, „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ erfolgt im Gemeinderat voraussichtlich Mitte Oktober 2006.</p> <p>Ein Sanierungsziel ist u. a. die Neugestaltung/Aufwertung des Ernst-Reuter-Platzes mit den angrenzenden Geschäften, welche gemäß den vorbereitenden Untersuchungen auch von Bewohnerinnen und Bewohnern der angrenzenden Stadtteile genutzt werden. Die Verwaltung sieht daher die Ziele der Sanierungsmaßnahme nicht gefährdet.</p> <p>Durch das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist diese Begrenzung ebenfalls gewährleistet. Außerdem wäre eine Festsetzung als Gewerbegebiet nicht mit der</p>

	Darstellung des Flächennutzungsplans konform.
<p><b>Verband Region Stuttgart</b> (Schreiben vom 27.07.2006)</p> <p>Die Stadt wird aufgefordert, entweder die Verkaufsfläche auf max. 800 m<sup>2</sup> zu reduzieren oder im neuen Zentrum von Hausen einen kleineren Markt anzusiedeln. Begründet wird dies damit, dass aus der prognostizierten Umverteilungsquote von 6-7% eine Gefährdung des in integrierter Lage befindlichen Einzelhandels in Giebel und damit der dortigen Nahversorgung ausgeht. Auf kontraproduktive Auswirkungen für das dortige Projekt „Die soziale Stadt“ wird hingewiesen.</p> <p>Es wird angeregt, den Parkplatz wasserdurchlässig anzulegen, da er in den Regionalen Grünzug eingreift.</p>	<p>Die Verkaufsfläche wird auf 800 m<sup>2</sup> reduziert. Leider sind die langjährigen Versuche gescheitert, einen kleineren Markt am dafür vorgesehenen Fasanenplatz zu realisieren. Das Vorhaben wird vor allem deshalb verfolgt, um den unterversorgten und noch wachsenden Stadtteil Hausen zu versorgen. Mögliche Nachteile für das Nachbarschaftszentrum Giebel sollen im Rahmen von Maßnahmen der „sozialen Stadt“ ausgeglichen werden.</p> <p>Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung der Fahrgassen wird verzichtet, da sie im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit Einkaufswagen nicht als praktikabel zu bewerten ist.</p>
<p><b>Stadt Ditzingen</b> (Schreiben vom 26.07.2006)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplan vor der Änderung des FNP nicht gegeben sind und ein im Parallelverfahren geänderter FNP der Stadt Ditzingen bislang nicht vorliegt.</p> <p>Es wird angeregt, im FNP den Bereich des geplanten Lebensmittelmarkts aufgrund seiner Betriebsgröße als Sondergebiet auszuweisen.</p> <p>Es wird um Prüfung gebeten, ob auch Kassenzonen und Theken in die Berechnung der Verkaufsfläche eingegangen sind.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Auswirkungenanalyse die Auswirkungen auf Ditzingen und den dortigen ALDI vernachlässigt.</p>	<p>Die Änderung des FNP ist im Parallelverfahren vorgesehen. Die entsprechenden Unterlagen wurden zwischenzeitlich an die Stadt Ditzingen weiter geleitet.</p> <p>Durch das Vorhaben sind keine wesentlichen städtebaulichen und nahversorgungsrelevanten Auswirkungen innerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Es handelt sich hier um keinen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) BauGB. Somit wäre eine Zulässigkeit in einem MI-Gebiet gegeben.</p> <p>Kassenzone und Theken sind in die Berechnung der Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> eingegangen.</p> <p>Im Gutachten der GMA wird eine Wirkungsanalyse der Kaufkraftbewegungen durchgeführt. Danach wird der Umsatz des Planvorhabens weitgehend durch eine Kaufkraftbin-</p>

<p>Es wird darauf hingewiesen, dass ausgehend von den in der Auswirkungsanalyse genannten Umsatzzahlen stärkere Abwertungseffekte und Kaufkraftabflüsse aus Gebieten außerhalb des Einzugsgebiets und damit auch aus Ditzingen verbunden sein müssten.</p> <p>Es werden Bedenken geäußert, dass Kundenströme von Ditzingen nach Hausen zu erwarten sind, die zu einer Verkehrszunahme im Herdweg und in der Steinröhre führen, die mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung und dem vorhandenen Ausbaustandard der Straße schwer zu vereinbaren sind.</p> <p>Es wird angeregt auf die geplante Ansiedlung des Lidl-Markts in Hausen zu verzichten und stattdessen eine attraktive Geh-/Radwegverbindung zwischen Hausen und dem ALDI in Ditzingen zu schaffen.</p>	<p>derung im Einzugsgebiet gewährleistet. Dazu gehört Ditzingen nicht. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass die zentralen Lagen außerhalb des Einzugsgebiets nicht relevant betroffen sind, lediglich nicht integrierte Bereiche, u.a. der Anbieter im Gewerbegebiet in Ditzingen.</p> <p>Dem Verkehr über Herdweg und Steinröhre kann mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen entgegengewirkt werden.</p> <p>Die Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Hausen und Ditzingen kann nicht als eine wesentliche Verbesserung der Versorgungssituation von Hausen bewertet werden.</p>
<p><b><u>Stadtverwaltung Gerlingen</u></b> (Schreiben vom 12.07.2006)</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird abgelehnt, da durch den geplanten Lebensmittelmarkt eine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung von Gerlingen in seiner städtebaulichen Substanz befürchtet wird. Insbesondere werden negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel genannt.</p>	<p>Basierend auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse werden lediglich der Stadtteil Gehenbühl, nicht jedoch die Kernstadt Gerlingen zum Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts gerechnet. Somit sind auch keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel zu erwarten. In Gehenbühl selbst befinden sich keine Wettbewerber.</p> <p>Hinsichtlich des auf Gerlinger Gemarkung liegenden SB-Warenhauses Real ist davon auszugehen, dass es von einer Umsatzumverteilung betroffen ist. Aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage resultiert daraus auch keine städtebauliche Relevanz, so dass dies nicht weiter berücksichtigt werden muss. Anzumerken ist, dass es sich nicht um denselben Betriebstyp wie der geplante Lebensdiscounter handelt, so dass keine direkte Wettbewerbssituation gegeben ist.</p>

Aufgestellt,  
Stuttgart, den 31.08.2006 / 21.02.2007

ARP/ T ö l k



**Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vom 31. August 2006 / 21. Februar 2007**

**Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften (\*) und Zeichenerklärung**

**Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 19.07.2005 ist Bestandteil dieser Satzung.

**Art der baulichen Nutzung**

Zulässig ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer Geschossfläche von max. 1.260 qm mit insgesamt 106 oberirdischen Stellplätzen.

**Private Grünfläche**

Die private Grünfläche ist als Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anlagen, auch genehmigungsfreie Anlagen, sind nicht zulässig.

**Leitungsrecht**

Ir Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

**\* Einfriedigungen**

Einfriedigungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

**\* Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind am Gebäude nicht oberhalb der Gebäudewände und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche zulässig. Zulässig sind Werbeanlagen an der Stätte der Leistung an Gebäudewänden an maximal zwei Stellen sowie innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit einer Ansichtsfläche einheitlicher Größe von jeweils maximal 10 qm.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gerlinger Straße“  
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (Weil 231) im Stadtbezirk Weilimdorf**

**Städtebaulicher Vertrag  
(Durchführungsvertrag)**

zwischen

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG  
vertreten durch  
Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG  
Hegelstraße 16, 73230 Kirchheim / Teck  
(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

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

**Vorbemerkung:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 21.03.2006 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzelhandel Gerlinger Straße (Weil 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Weilimdorf gefasst.

Der Vorhabenträger hat durch notarielle Kaufverträge folgende städtische und private Grundstücke der Gemarkung Stuttgart im Bereich der Gerlinger Straße / Hausenring erworben:

Flurstücke 6381, 6382, 6384, 6385, 6386, 6387, 6387/2 und 6388  
sowie Teile der Flurstücke 4266/5 und 4199/5

Der Vorhabenträger plant im Bereich des Knotenpunkts Gerlinger Straße / Hausenring im Stadtbezirk Weilimdorf auf den o. g. noch unbebauten Flurstücken die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit 106 oberirdischen Stellplätzen mit Zufahrt von der Gerlinger Straße. Dieser nicht großflächige Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von max. 1.260 m<sup>2</sup> soll als Standort für die Nahversorgung des Stadtteils Hausen entwickelt werden. Die oben genannten Flurstücke sollen im Sinne einer Abrundung der bestehenden Bebauung auf der Südseite des Hausenrings dafür genutzt werden.

Mit Schreiben vom 19. Juli 2005 hat der Vorhabenträger die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Außenbereich. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, ist die Schaffung eines Planungsrechts durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erforderlich.

Die Parteien treffen folgende **Vereinbarung**:

### 1. Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften im Stadtbezirk Stuttgart - Weilimdorf. (siehe Anlage)

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind einzuhalten.

### 2. Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist ein nicht großflächiger Einzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, einer Geschossfläche von max. 1.260 m<sup>2</sup> und mit insgesamt 106 oberirdischen Stellplätzen.

### 3. Öffentliche Verkehrsfläche, Erschließung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt Stuttgart gemäß den Vereinbarungen des vorliegenden Durchführungsvertrags einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen.

In der Gerlinger Straße ist vorgesehen, aus Verkehrssicherheitsgründen und um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen, im Zufahrtsbereich eine Fahrbahnaufweitung für die aus Richtung Giebel kommenden Linksabbieger herzustellen.

Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen wie Planung und Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün mit Bäumen, Geh- und Fahrrechtsflächen, Straßenentwässerung, Beleuchtung, Markierungen, Hinweisschilder, Verkehrseinrichtungen u.a.) sowie die Anpassung an den Bestand soll in diesem Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt geregelt werden.

Alle hierzu anfallenden Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

### 4. Lärmschutzwand

Auf der Westseite des Anlieferungshofs wird eine begrünte Lärmschutzwand errichtet, um die nördlich angrenzende Wohnbebauung am Hausenring vor Lärm zu schützen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für die Lärmschutzwand zu übernehmen.

### 5. Lärmschutzmaßnahmen

Um Überschreitungen der im Wohngebiet nördlich des Hausenrings zulässigen Immissionsrichtwerte auszuschließen, dürfen die nachstehend genannten technischen Anlagen, die außerhalb der Gebäude angeordnet werden, die angegebenen Schallleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschreiten:

Kondensator (Kühlanlage)	$L_{WA} = 69 \text{ dB (A)}$
Entwärmungsventilator	$L_{WA} = 63 \text{ dB (A)}$

Auf das Schallimmissionsgutachten vom 30.05.2006 wird verwiesen.  
Eine Nachtanlieferung (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nur zulässig, wenn der Vorhabenträger die Einhaltung der einschlägigen Immissionswerte im Wohngebiet nördlich des Hausrings nachweisen kann.

## **6. Kanalbeiträge**

Bei einer Geschossfläche von 1260 m<sup>2</sup> findet für das geplante Bauvorhaben ein Mittelrückfluss von ca. 7000 statt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die satzungsgemäßen Kanalbeiträge auf Verlangen des Stadtmessungsamt der Stadt abzulösen.

## **7. Altlasten / Bodenschutz**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, unverzüglich die Untere Wasserbehörde des Amtes für Umweltschutz der Stadt zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen wird.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (siehe allgemein ausliegendes Merkblatt).  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Kostenübernahme der Beseitigung von Altlasten auf Flächen, die nicht aus städtischem Eigentum stammen.

## **8. Geotechnische Untersuchung des Untergrunds**

In dem Gutachten „Geotechnische Untersuchung des Untergrunds“ der SakostaCAU GmbH vom 8. August 2005 wurde festgestellt, dass im Plangebiet Böden vorkommen, die teilweise anthropogen überprägt und mit möglicherweise schadstoffbelastetem Fremdmaterial überlagert sind. Bezüglich des Umgangs mit schadstoffbelastetem Material auf Flächen, die aus städtischem Eigentum stammen (Flst. 6382, 6386, 6385 und 6387/2) wird auf den Kaufvertrag vom 6. September 2005 / Punkt 6 (Altlasten, Bodenverunreinigungen und Entsorgung) verwiesen.

## **9. Bodendenkmalpflege**

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmal-schutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

## **10. Wasserschutz**

Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), §§ 19g – I WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Auf die Herstellung von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ist zu verzichten.

Der im Plangebiet auf Flurstück 6387/2 vorhandene Brunnen muss im Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme fachgerecht verschlossen werden. Die Durchführung erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz.

### **11. Energiekonzeption ( Maßnahmen zur Bedarfsminderung )**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf ( $q_p^{II}$  für Wohngebäude und  $q_p^I$  für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $H_T^I$  um 15% gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) i. d. F. vom 7. Dezember 2004 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen  $V_e$  des Gebäudes größer als 2000 m<sup>3</sup>, sind die Anforderungen an  $q_p^I$  bzw.  $q_p^{II}$  und an  $H_T^I$  um 20% zu unterschreiten.

Der Vorhabenträger legt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, in der bestätigt wird, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

### **12. Beleuchtung**

Die 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. Im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Gebäuden) sind Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

### **13. Maßnahmen zur Grünordnung**

Sämtliche nicht überbaubaren Flächen auf dem Baugrundstück sind mit Ausnahme von Zufahrten, Fahrgassen, Zugängen, Höfen und Stellplätzen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Stellplätze müssen wasserdurchlässig ausgebildet werden (z.B. Drainfugenpflaster).

Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm dicken Substratschicht (einschließlich eventueller Drainschicht) zu überdecken und mit einer standortgerechten Ansaat bzw. Anpflanzung so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist. Offene Überdachungen bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie Anbauten bis 200 m<sup>2</sup> Grundfläche, die den Hauptbaukörper in der Höhe nicht überragen, sind hiervon ausgenommen.

Eine Fassadenbegrünung an der westlichen Lärmschutzwand ist herzustellen.

Die einzelnen Maßnahmen und die Art der Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan (siehe Punkt 15) darzustellen und zu benennen.

Wegen der Lage im Außenbereich und dem benachbarten FFH- bzw. Landschaftsschutzgebiet sind bei der Pflanzung der freiwachsenden Hecke nur gebietsheimische Arten und ausschließlich gebietsheimisches Pflanz- und Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die vorgesehenen Maßnahmen spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.

Die Herstellung und die Kosten für sämtliche Maßnahmen zur Grünordnung auf dem Baugrundstück übernimmt der Vorhabenträger.

#### **14. Naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung einer Ausgleichs- und Ersatzpflanzung

- 1) für die bereits realisierten Pflanzmaßnahmen auf dem Flurstück 6382 (ursprüngliche Ausgleichsmaßnahme), die aufgrund des Bauvorhabens größtenteils nicht erhalten bleiben können,
- 2) sowie für das Bauvorhaben des Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen.

Auf der privaten Grünfläche, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnet ist, ist eine Streuobstwiese als Ausgleichsfläche zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich Hochstamm - Obstbäume gemäß dem Freiflächengestaltungsplan zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen und bestehende Obstbäume zu erhalten. Die Verwendung von alten und bewährten Lokalsorten ist sicherzustellen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens durchzuführen und durch eine fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Bodenversiegelungen und bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche nicht zulässig.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Herstellung und Kosten für sämtliche Maßnahmen auf der privaten Grünfläche zu übernehmen.

Als verbleibendes Ausgleichsdefizit wird durch die anteilige Renaturierung des Feuerbachs im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen als Maßnahme i. S. des Ausgleichs dem Baugebiet zugeordnet. Der Vorhabenträger übernimmt die dafür veranschlagten Kosten in Höhe von 90.855 € entsprechend der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom 31.08.06 / 13.02.2007 sowie die Kosten in Höhe von 1.470 € für die möglicherweise zukünftig versiegelte Fläche durch eine bauliche Erweiterung innerhalb des Baufensters im Bereich der dort dargestellten Pflanzfläche. Der Betrag von insgesamt 92.325 € ist spätestens 4 Wochen nach Rechtskraft des Bebauungsplans unter Angabe der Finanzposition 4.1200.1006.048 unter dem Stichwort „Renaturierung Sportplatz Zazenhausen“ beim Amt für Umweltschutz auf das städtische Konto BW-Bank (BLZ 600 501 01) Kontonummer 2 002 408 zu überweisen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, eine persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart auf den Flurstücken 6381, 6382, 6384 und 6385 zur Sicherung der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen eintragen zu lassen. Die Bestellung der Dienstbarkeit erfolgt in dem zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger noch abzuschließenden Nachtragsvertrag.

#### **15. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Vorhaben- und Erschließungsplan einen mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Grünordnungsplanung, abgestimmten qualifizierten Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind sämtliche Maßnahmen zur Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowohl auf dem Baugrundstück als auch auf der privaten Grünfläche darzustellen und entsprechend herzustellen.

## **16. Maßnahmen zum Artenschutz**

Zur Unterstützung der Gebäude bewohnenden Tierarten sind am Gebäude auf der südlichen bzw. östlichen Gebäudeseite insgesamt 10 geeignete Nistgelegenheiten (z.B. Nisthöhlen oder -steine) anzubringen.

## **17. Teile der Flurstücke 4266/5 und 4199/5**

Auf den Flurstücken 4266/5 und 4199/5 verläuft ein Abwasserkanal (DN 300). Bei Erwerb von Teilen dieser Flurstücke durch den Vorhabenträger ist die Fläche von jeweils 1,50 m Breite beiderseits der Kanalachse von Überbauung oder Pflanzungen freizuhalten und jederzeit zugänglich zu belassen.

Zudem befinden sich die o.g. Flurstück am Kreuzungsbereich Hausenring / Gerlinger Straße. Die Freihaltung der Sichtflächen in diesem Bereich ist sicherzustellen.

## **18. Deutsche Telekom AG T-Com**

Der Vorhabenträger wird sich über eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes zur Versorgung des Plangebiets mit der Deutschen Telekom AG T-Com abstimmen.

## **19. EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN)**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, wegen der Planung und Versorgung frühzeitig mit der EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN), Kontakt aufzunehmen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei einer eventuell erforderlichen Anpassung der öffentlichen Beleuchtungsanlage an die Bebauungsmaßnahme sich mit der EnBW Regional AG abzustimmen.

## **20. Satzungsbeschluss, Abwägung und Haftungsausschluss**

Die Stadt ist bereit, eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO herbeizuführen. Der Gemeinderat bleibt jedoch in der Abwägung der Belange und seiner Entscheidung zum Satzungsbeschluss ungebunden. Eine Risikoübernahme der Stadt erfolgt nicht.

Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen. Dies gilt auch für den Fall, dass der Bebauungsplan in einem gerichtlichen Verfahren explizit oder inzident für unwirksam erklärt wird.

## **21. Durchführungsverpflichtung / Baubeginn**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Bauantrag spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einzureichen und das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen. Mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt kann diese Frist verlängert werden.

## **22. Vertragsänderungen / Salvatorische Klausel**

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen neben den ausdrücklich genannten ergänzenden Vereinbarungen nicht.

## **23. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben.

## 24. Wirksamkeit

Der Vertrag wird wirksam, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt oder die Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB erteilt wird.

## 25. Vertragsausfertigung

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

Stuttgart, 26. April 2007

gez.

Gerber / Ertl

.....

Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG

vertreten durch

Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG

gez.

Kron

.....

Landeshauptstadt Stuttgart

Amt für Stadtplanung und  
Stadterneuerung

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

## Anlage

Vertragsgebiet / Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### Mehrfertigung an:

Planungsbüro ARP - Architektenpartnerschaft Stuttgart

Architekturbüro bau | werk | stadt - Architekten + Stadtplaner, Möckel – Schäfler

Amt für Umweltschutz / Energiewirtschaft (36-5)