

Stuttgart, 03.07.2007

Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010 im Bereich Südrand Hausen in Stuttgart-Weilimdorf - Feststellungsbeschluss 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

1. Vom Ergebnis der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 034 im Bereich „Südrand Hausen“ in Stuttgart-Weilimdorf wird Kenntnis genommen. Die Anregungen der Beteiligten können nicht berücksichtigt werden (Anlage 3).
2. Die Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010 wird festgestellt. Maßgebend ist der Übersichtsplan des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 15. August 2006 und die Begründung mit Umweltbericht vom 15. August 2006 / 21. Februar 2007/26. Juni 2007 (Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung

Ziel des Planungsverfahrens ist es, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen und damit die Nahversorgung von Hausen zu verbessern. Für den Bau des Lebensmittelmarktes ist die Anlage von 106 oberirdischen Stellplätzen erforderlich. Die dafür notwendige ca. 0,26 ha große Fläche soll als „Sonstige Grünfläche/Parkplatz“ (GR-Fläche/P, bisher: LE-Fläche) dargestellt werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats (UTA) hat am 28. November 2006 beschlossen, die Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010 vom 15. August 2006 sowie die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB der Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010 erfolgte in der Zeit vom 15. Dezember 2006 bis 19. Januar 2007.

Das Ergebnis der Beteiligung der Bürger und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 3 zusammengefasst.

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.

Nach der Prüfung der Anregungen wird vorgeschlagen, den Planentwurf ohne Änderungen festzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. RSO, T, WFB, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010, Begründung mit Umweltbericht vom 15. August 2006/21. Februar 2007/26. Juni 2007 und Übersichtsplan vom 15. August 2006
3. Ergebnis der Beteiligung der Bürger und der Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange mit Liste der Beteiligten

Ausführliche Begründung:

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates hat am 28. November 2006 (GRDRs. Nr. 689/2006) beschlossen, den Entwurf zur Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Parallel hierzu wurde ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgearbeitet.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 15. Dezember 2006 bis 19. Januar 2007 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden von Seiten der Bürger zwei Zuschriften eingereicht. Es wird auf die Namensliste der Beteiligten (Anlage 3) verwiesen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden erneut vom BUND und dem Landesnaturschutzverband sowie dem Naturschutzbeauftragten grundsätzliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen (Anlage 3).

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.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben der Planung zugestimmt.

Nach der Prüfung der Anregungen wird vorgeschlagen, den Planentwurf ohne Änderungen festzustellen.

2. Umweltbericht

Ein Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB inklusive der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt.

Auf die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 2) wird verwiesen.

3. Begründung zur Änderung Nr. 034 des Flächennutzungsplans 2010

Die Grundzüge und wesentliche Auswirkungen der Planung sind in der Begründung (Anlage 2) dargestellt. Auf diese Begründung wird Bezug genommen.

Änderung Nr. 34 des Flächennutzungsplans 2010, im Bereich „Südrand Hausen“ im Stadtbezirk Weilimdorf

Anlass

Die Flächennutzungsplan-Änderung betrifft eine Fläche am Südrand Hausen im Bereich des Knotens Gerlinger Straße/Hausenring.

Um die Nahversorgung von Hausen zu sichern und zu verbessern, soll hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Geschossfläche von max. 1 260 m² und 106 oberirdischen Stellplätzen gebaut werden.

Der Lebensmittelmarkt selbst wird auf der nördlichen Teilfläche errichtet, die im Flächennutzungsplan 2010 als Gemischte Baufläche (M-Fläche/Planung) dargestellt ist.

Eine Flächennutzungsplan-Änderung wird notwendig für den Bau der erforderlichen 106 oberirdischen Stellplätze auf der südlichen Teilfläche des Gebietes.

Nutzungskonzept Flächennutzungsplan 2010 alt

Die für den Parkplatz erforderliche Fläche ist im Flächennutzungsplan 2010 als Fläche für die Landwirtschaft und Ergänzungsfunktion (LE-Fläche) dargestellt.

Daneben ist sie gekennzeichnet als Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Auf dieser Fläche wurden als Ausgleichsmaßnahme für die Wohngebiete Hausen I und II Obstbäume zur Entwicklung einer Streuobstwiese gepflanzt.

Landschaftsschutz

Die Fläche war bisher Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Die nördliche Teilfläche (M-Fläche/Planung) wurde daher nicht zur Genehmigung vorgelegt.

Nach der neuen Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Weilimdorf-West“ vom 3. September 2004 ist diese Fläche nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes.

Nutzungskonzept Flächennutzungsplan 2010 neu

Die Sicherung einer möglichst wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung ist ein wichtiges allgemeines Planungsziel des Flächennutzungsplans. Für den Bau des Lebensmittelmarktes werden insgesamt 106 oberirdische Stellplätze erforderlich. Die Zahl der Stellplätze ist wesentlicher Bestandteil des vorgesehenen Einzelhandelskonzeptes. Um dieses Parkierungskonzept umsetzen zu können, muss in die südlich angrenzende Grünfläche eingegriffen werden.

Diese Planung ist aus der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplans 2010 (LE-Fläche) nicht entwickelbar.

Es wird daher vorgeschlagen, die ca. 0,26 ha große Fläche als Sonstige Grünfläche/ Parkplatz (GR-Fläche/P) darzustellen, um damit die oberirdischen Stellplätze realisieren zu können.

In der Folgeplanung soll auf ausreichende Begrünung der Parkplatzfläche geachtet werden.

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 NO₂-Belastung auf 29 µg/m³ und der mittleren Benzol-Belastung auf 1 µg/m³ beziffern. Die Werte liegen damit unter den ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Grenzwerten der 22. BImSchV für die mittlere NO₂-Belastung (40 µg/m³) und die mittlere Benzol-Belastung (5 µg/m³).

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 Geländeniveau. 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 Trittschallbiotop 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 Prüfmethode 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.

Ausarbeitung des Umweltberichts: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Rotebühlstraße 169/1
70197 Stuttgart

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 15. August 2006 / 21. Februar 2007 / 26. Juni 2007

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor