

## **Allgemeine Ziele und Zwecke**

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Jugendfarm Schlotwiese im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 261)

### **Inhaltsübersicht**

1. Lage und Größe des Plangebiets
2. Bestand
3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
4. Geltendes Planungsrecht
5. Planerische Konzeption
6. Erschließung
7. Umweltbelange
8. Checkliste zum Scoping

### **1. Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Zuffenhausen und wird im Wesentlichen begrenzt

- im Norden von dem Gehweg Flurstück 4123/6,
- im Osten von der Waldfläche des Flurstücks 4122/1,
- im Süden von dem Weg Flurstück 4123/5,
- im Westen von einem Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets Reisachmulde-Lemberg (Teilbereich des Flurstücks 4122/2-entsprechend B-Plan 1997/012 öffentliche Grünfläche-Spielwiese- im Landschaftsschutzgebiet)

Es umfasst die östliche Teilfläche des städtischen Flurstücks 4122/2.

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,7 ha.

### **2. Bestand**

Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände der bestehenden Jugendfarm mit Außenanlagen und Spielgeräten.

Die Erschließung erfolgt aus Richtung Zuffenhausen über die Hirschsprungallee und über den bestehenden befahrbaren Weg (Flurstück 4123/5), der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1997/012 planungsrechtlich gesichert ist.

### **3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der aktuell gültige Bebauungsplan Schlotwiese (1997/012) sieht für den Bereich der Jugendfarm keine Bebauung vor, sondern lediglich eine private Grünfläche mit der baurechtlichen Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielplatz. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden zum Teil widerruflich genehmigt und zum Teil ungenehmigt errichtet. Da die Jugendfarm entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze ein neues Gebäude errichten möchte und dies nach gültigem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Der Neubau ist erforderlich, da das bestehende Farmhaus marode ist und Auflagen im Sanitärbereich nicht erfüllt werden können.

#### **4. Geltendes Planungsrecht**

##### Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan Stuttgart (rechtsverbindlich seit 12. November 2010) stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet (VBG) Regionaler Grünzug dar.

##### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Jugendfarm/Aktivspielplatz dar. Der neue Bebauungsplan konkretisiert die Ziele des Flächennutzungsplans. Damit ist der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelbar zu bezeichnen.

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan-Maßnahmenplan stellt das Plangebiet als „Jugendfarm“ im Bestand dar. Die umgebenden Flächen werden als „Öffentliche Grünfläche“, „Sportfläche“ (westlicher Bereich), „Wald“ (nördlicher und östlicher Bereich) sowie „Dauerkleingartenanlage“ (südlicher Bereich) dargestellt.

##### Bebauungsplan

Im Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 1997/012. Dieser setzt für die Art der baulichen Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendspielplatz fest. Für das Maß der baulichen Nutzung sind keine Festsetzungen enthalten.

#### **5. Planerische Konzeption**

Die Jugendfarm möchte entlang der Landschaftsschutzgebietsgrenze ein neues Gebäude (25,40 m x 9,10 m x 4,10 m) errichten, da das Bestandsgebäude stark sanierungsbedürftig und zu klein ist. Für dieses Bauvorhaben sind auf dem Grundstück Stellplätze für Pkw und Fahrräder nachzuweisen.

Außerdem sind im südlichen Bereich, westlich des bestehenden Reitplatzes, eine Überdachung von 6 m x 15 m geplant und auf dem gesamten Gelände der Jugendfarm verteilt sollen die bereits vorhandenen Spielgeräte und Ställe für Kleintiere im Rahmen des Baugesuchs genehmigt werden.

Um die geplanten Neubauten zu ermöglichen, muss ein neuer Bebauungsplan erstellt werden. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll als Maß der baulichen Nutzung Jugendfarm mit Zweckbauten und Außenanlagen sowie eine überbaubare Fläche und eine maximale Höhe der geplanten baulichen Anlagen festgesetzt werden. Als Ausgleich für die entfallenden Vegetationsbestände bzw. zur Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind Begrünungsmaßnahmen, u.a. am Gebäude, vorzusehen (Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Im Bauantrag sind außerdem ein Standort eines Pferdemitcontainers und dessen geschotterte Zufahrt im westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, dargestellt. Hierfür muss geprüft werden, ob

eine Erlaubnis von der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt werden kann (nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Verfahrens). Es wird geprüft, ob Alternativen für den Standort des Mistcontainers bestehen.

## **6. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den bestehenden Weg (Flurstück 4123/5), der im rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer Breite von ca. 4,50 m planungsrechtlich gesichert ist (momentane Ausbaubreite ca. 2,5 bis 3,0 m). Daher ist bereits heute der aus brandschutzrechtlichen und abfallwirtschaftlichen Gründen notwendige Ausbau der Erschließungsstraße auf eine Breite von 3,50 m planungsrechtlich möglich.

Auf dem Grundstück der Jugendfarm soll im Bebauungsplan eine ausreichende Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen werden. Somit ist eine ausreichende Erschließung gesichert.

## **7. Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchzuführen. Das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung hat die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung anhand der Checkliste zum Scoping (Umweltprüfung; Kapitel 8) ermittelt. Auf diese wird verwiesen.

Derzeit sind neben dem Waldabstand folgende umweltrelevante Aspekte bekannt, die bei der weiteren Bearbeitung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden müssen. Es sind entsprechende Gutachten zu erstellen:

- Artenschutzgutachten (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie BOKS-Bilanzierung (als gesonderter Teil im Umweltbericht)
- Baufeldaufnahme (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Waldabstand (kein Gutachten)

Aufgrund der Bestandssituation (Vegetationsbestände) ist nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass in Bezug auf die Umweltbelange die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen im weiteren Bebauungsplanverfahren besonders vertieft untersucht werden müssen.

Im weiteren Verfahren ist ein Umweltbericht zu erstellen.

**Planungsabteilung:** Städtebauliche Abteilung Nord  
**Bebauungsplan:** Jugendfarm Schlotwiese (Zu 261)  
**Aufstellungsbeschluss am:** 2. Mai 2017  
**Gemeinderatsdrucksache:** 203/2017

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan:  
Schlotwiese (1997/012)
- Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 34 BauGB
- Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 35 BauGB

Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB

### **Checkliste zum Scoping**

- Vorläufige und überschlägige Einschätzung der mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltwirkungen und vorläufige Einschätzung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung -

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB:

Hinweise:

Der Bewertungsaspekt Erholung in der freien Landschaft wird unter dem Bewertungsaspekt Landschaft abgehandelt.

Der Bewertungsaspekt Belastung mit Luftschadstoffen sowie bioklimatische Belastungen (Hitzestress, Schwüle) wird unter dem Bewertungsaspekt Klima und Luft abgehandelt.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch  | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)   | Kein direktes Wohnumfeld vorhanden. Nächstes Wohngebiet „Am Stadtpark“ ca. 420 m Luftlinie entfernt.  | X |   |   |   |   |
| Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder) | Sportanlagen mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten (u.a. auch Luft- und Freibad, Tennisplätze etc.) sowie Dauerkleingärten befinden sich im direkten Umfeld. Umgeben wird das Plangebiet zudem mit verschiedenen Grünanlagen sowie dem weitläufigen Waldbereich, was optimale Voraussetzungen für die Naherholung bietet.<br>→ Die Planung kann dieses Angebot mit einem planungsrechtlich gesicherten Standort der Jugendfarm erweitern. |   | X |   |   |   |
| Lärm – Verkehr  | Planung wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.   |   |   | X |   |   |
| Lärm – Gewerbe/Industrie  | ---   | X |   |   |   |   |
| Lärm – Sport  | ---   | X |   |   |   |   |
| Lärm – Freizeit   | Es wird von einer evtl. nachteiligen, aber keiner erheblichen Erhöhung ausgegangen.   |   |   | X |   |   |
| Erschütterungen   | ---   | X |   |   |   |   |
| Luft – Luftschadstoffe  | vgl. SG Klima und Luft  |   |   |   |   |   |
| Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barrierewirkung   | Keine Veränderung der vorhandenen Wegebeziehungen angedacht.<br>→ bisheriges Planrecht: Die Erschließung  | X |   |   |   |   |

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch   | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten | über "befahrbarer Weg" ist im Bebauungsplan Schlotwiese von 1997/012 ausreichend gesichert. Im Bebauungsplan bemisst der Weg ca. eine Breite von 4,50 m (im Plan direkt nicht vermaßt). Im Bereich der Dauerkleingärten/Jugendfarm (Flurstück 4123/5) ist der Weg derzeit nur ca. 2,5 - 3,0 m ausgebaut. Der Weg muss auf 3,5 m ausgebaut werden um u.a. die Belieferung der Küche, Feuerwehrezufahrt, Müllabfuhr, Abholung der Mulde für Pferdewagen etc. sicherzustellen (jedoch durch gegebenes Planrecht keine Abhandlung im vorgesehenen Bebauungsplan notwendig). |   |   |   |   |   |

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = entspricht den Zielsetzungen
- 3 = widerspricht den Zielsetzungen

|  | 1                             | 2 | 3 |
|--|-------------------------------|---|---|
| Das Plangebiet liegt innerhalb des Gebietes des Lärminderungsplanes Stuttgart-Zuffenhausen (Schriftenreihe des Amtes für Umweltschutz – Heft 1/2004, Umsetzungsstand Oktober 2015) | X                             |   |   |
| Durch das Bauvorhaben sind nach bisheriger Kenntnis keine Auswirkungen auf den Lärminderungsplan zu befürchten.  |                               |   |   |
| Die Planung entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans  | vgl. Schutzgut Klima und Luft |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:**

---

**Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität                             | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen | Das Plangebiet ist von verschiedenen Baum- und Gehölzbeständen durchgrünt. Der Bereich der Jugendfarm wird im rechtskräftigen Bebauungsplan als „private Grünfläche – Kinder- und Jugendspielplatz“ aufgeführt. Der westliche Bereich, außerhalb des Plangebietes (Wiesenfläche), wird als „öffentliche Grünfläche – Spielwiese“ in einem Teilbereich des Landschaftsschutzgebiets nach § 26 BNatSchG „Reisachmulde-Lemberg“ aufgeführt. |   |   | X |   |   |
| Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten                               | Im direkten Bereich der Jugendfarm ist davon auszugehen, dass lediglich siedlungstypische und hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig anspruchsvolle Arten (v.a. Vögel/Fledermäuse) vorkommen. An den Randbereich kann das Vorkommen von Arten der Vorwarnliste Baden-Württemberg etc. nicht ausgeschlossen werden.<br>→ Artenschutzgutachten erforderlich   |   |   |   |   | X |
| Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)     | Der Fachplan Landesweiter Biotopverbund besteht aus Unterlagen zum Offenland und der nachrichtlichen Darstellung der Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg. Er gliedert sich in die drei Teilbereiche Offenland trockener, Offenland mittlerer und Offenland feuchter Standorte. → das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Fachplan Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2017).                                      | X |   |   |   |   |

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen             | Das Plangebiet und seine Umgebung sind gegliedert in verschiedene Biotop- bzw. Nutzungstypen. Es finden sich Offenlandbiotoptypen neben Waldbeständen sowie (teilweise) entsprechenden Übergangsbereichen und Gehölzriegeln. |   |   | X |   |   |

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen

|   |  | 1 | 2 | 3 |
|---|--|---|---|---|
| Sicherung und Entwicklung von Natura 2000 - Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)      | Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> in einem Natura - 2000 Gebiet. Das Natura 2000 - Gebiet (FFH- Gebiet „Stuttgarter Bucht“) befindet sich ca. 730 m (Luftlinie) entfernt.<br>→ eine Vorprüfung ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da durch das Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das FFH- Gebiet „Stuttgarter Bucht“ befürchtet werden. | X |   |   |
| Naturschutzgebiete (NSG)  | Das Plangebiet befindet sich <u>nicht</u> in einem NSG. Das Naturschutzgebiet „Greutterwald“ befindet sich ca. 730 m (Luftlinie) entfernt.   | X |   |   |
| Landschaftsschutzgebiete (LSG)  | Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet nach § 26 BNatSchG „Reisachmulde-Lemberg“. Das Plangebiet liegt <u>außerhalb</u> des Landschaftsschutzgebiets.   | X |   |   |
| Naturdenkmale   | Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld befinden sich <u>keine</u> Naturdenkmale.   | X |   |   |
| Besonders geschützte Biotope  | Im Plangebiet befinden sich keine kartierten geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG.   | X |   |   |
| Geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung                                    | Das Plangebiet liegt <u>außerhalb</u> der Baumschutzsatzung. Eine Aufnahme des vorhandenen Vegetationsbestandes soll durchgeführt werden (Erhebung schützenswerter Vegetationsbestand).  | X |   |   |
| Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten (Hinweis: aufgeführte Artengruppen können) | Es ist davon auszugehen, dass als besonders geschützte Arten lediglich siedlungstypische und hinsichtlich ihrer  |   |   | X |

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| nen auch (noch) streng geschützt sein)    | Habitatansprüche wenig anspruchsvolle Vogelarten und Fledermäuse vorkommen und die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (bezogen auf die Jugendfarmfläche). In den umliegenden Bereichen ist evtl. mit seltenen und gefährdeten Arten zu rechnen.<br>→ Artenschutzgutachten erforderlich. |  |  |   |
| Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten | s. o.   |  |  | X |

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = entspricht den Zielsetzungen
- 3 = widerspricht den Zielsetzungen

|  | 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|---|
| <b>Landschaftsplan</b><br>Der Landschaftsplan-Maßnahmenplan stellt das Plangebiet als „Jugendfarm“ im Bestand dar. Die umgebenden Flächen werden „Öffentliche Grünanlage“, „Sportfläche“ (westlicher Bereich), „Wald“ (nördlicher Bereich) sowie „Dauerkleingartenanlage“ (südlicher Bereich) dargestellt. | X |   |   |
| <b>Biotopverbundplanung</b><br>Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Fachplans Landesweiter Biotopverbund (LUBW 2017).  | X |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

→Waldabstand (30 m nach § 4 Abs. 3 LBO) beachten.

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:**

- Artenschutzgutachten
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (als gesonderter Teil im Umweltbericht)
- Baufeldaufnahme

**Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

### Hinweis zur Vorbelastung:

Das Plangebiet ist teilweise bereits anthropogen überprägt (Versiegelungen, bauliche Anlagen etc.)

| Bewertungsaspekte -<br>Bodenfunktionen   | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Filter und Puffer für Schadstoffe/<br>Schutz des Grundwassers  | Filter & Puffer für anorganische Schadstoffe:<br>Stufe 4 – gut (Stufen von 0 – 5)<br>Filter & Puffer für organische Schadstoffe:<br>Stufe 3 – gut (Stufen von 0 – 4)<br>→ Jedoch teilweise anthropogen überprägt, daher stellenweise kaum/keine Funktion mehr im Plangebiet bzw. wird von nachteiligen, aber keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.  |   |   | X |   |   |
| Standort für Kulturpflanzen/<br>Bodenfruchtbarkeit   | Standort für natürliche Vegetation:<br>Stufe 4 (produktiv) (Stufen von 0 – 5)  |   |   | X |   |   |
| Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/<br>Retention von Niederschlagswasser   | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:<br>Stufe 3: 91 – 140 L/m <sup>2</sup> (Stufen von 0 bis 5 – nutzbare Feldkapazität)<br>→ mittlere Bedeutung<br>→ Jedoch teilweise anthropogen überprägt (Teil- bzw. Vollversiegelung), daher stellenweise kaum/keine Funktion mehr im Plangebiet bzw. wird von nachteiligen, aber keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.<br>Durch Integration von Maßnahmen wie Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge etc. werden keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen befürchtet. |   |   | X |   |   |
| Boden als Archiv der Natur- und<br>Kulturgeschichte  | Nicht bekannt.   |   |   |   |   |   |
| Besondere Bodeneigenschaften für die<br>Sicherung und Entwicklung von besonders<br>hochwertiger Vegetation und besonderen<br>Biotoptypen | Nicht bekannt.<br><br>Teilweise aufgrund der starken anthropogenen Überprägung (Gebäudebestand, versiegelte Flächen etc.) hat diese Bodenfunktion keine Bedeutung mehr im Plangebiet.<br><br>Hinweis: Die Bodenqualität im Plangebiet ist der Kategorie 2 (gering) zuzuordnen (Stufen 0 - 5)   |   |   |   |   |   |
| Inanspruchnahme landwirtschaftlich<br>oder als Wald genutzter Flächen  | Nicht vorgesehen.  |   |   |   |   |   |

| Bewertungsaspekte -<br>Bodenfunktionen | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| <b>Altlasten</b>                       | <p>Es liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet:<br/>           ISAS Nr.: 3730<br/>           Gekennzeichnet als Fläche aus dem Altlastenkataster, bei der keine Gefährdung besteht und deren Bodenmaterial als entsorgungsrelevant eingestuft ist (d.h. bei Aushub sind Mehrkosten bei der Entsorgung nicht auszuschließen).<br/>           Die Planung hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen auf die Altlasten.</p> |   |   |   |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:**

→ Bilanzierung nach BOKS

**Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut<br>Wasser          | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
| Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen | <p>Der mittlere Grundwasserspiegel im Gips- und Lettenkeuper liegt bei etwas über 280 m ü. NN (nach Westen (außerhalb des Plangebietes) ansteigend).<br/>           Im Bereich des Luft- und Freibads ist der Brunnen Nr. 29 (Tiefe 7-30 m) aufgeführt. Südlich des Plangebietes ist der Brunnen Nr. 30 (Tiefe ebenfalls 7-30 m) verzeichnet. → siehe Hydrogeologische Karte<br/>           Der mittlere Grundwasserspiegel im Hauptmuschelkalk liegt bei ca. 230 m ü. NN.</p> | X |   |   |   |   |

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser   | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|--|---|---|---|---|---|
|  | Das Grundwasser steht knapp unter Flur an (Höhe ü. NN des Plangebietes: ca. 288/289 m).<br><br>→ Das Vorhaben hat daher voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser.   |   |   |   |   |   |
| Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge   | Die Lagerung des anfallenden Mistes ist so vorzusehen, dass keine Verschmutzungen des Grundwassers zu befürchten sind.   | X |   |   |   |   |
| Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten  | Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Plangebiet lediglich bei 50 - 100 mm/a (3,17 l/(s*km <sup>2</sup> )). Zukünftig wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Plangebiet ermöglicht.<br>Im Plangebiet sind jedoch nachteilige, aber unerhebliche (aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung) Veränderungen zu erwarten. |   |   | X |   |   |
| Oberflächengewässer - Gewässerstruktur   | Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.  | X |   |   |   |   |
| Oberflächengewässer - Gewässergüte   | s.o.   | X |   |   |   |   |
| Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen | s.o.   | X |   |   |   |   |

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen

|                          |   | 1 | 2 | 3 |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Wasserschutzgebiete      | Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> in einem Wasserschutzgebiet.      | X |   |   |
| Heilquellenschutzgebiete | Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> in einem Heilquellenschutzgebiet. | X |   |   |
| Überschwemmungsgebiete   | Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> in einem Überschwemmungsgebiet.   | X |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:**

---

**Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft   | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung) | Durch die zukünftig mögliche (teilweise bereits vorhandene) Bebauung ist aufgrund einer eher kleingliedrigen Ausbildung mit geringen Höhen von keinen erheblichen thermischen Belastungen auszugehen. Die vorhandenen Vegetationsbestände sollen (weitestgehend) erhalten werden und zum Teil planungsrechtlich gesichert werden.<br>Durch Integration von Festsetzungen im Sinne des Schutzgutes (Erhalt/Sicherung von Vegetationsbeständen, Neupflanzungen, Dachbegrünung etc.) werden keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet. |   |   | X |   |   |
| Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen                                  | ---   | X |   |   |   |   |
| Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten                                      | Das Plangebiet fungiert entsprechend Klimaanalysekarte als Kaltluftproduktions- und –sammelgebiet. Mit Umsetzung des neuen Planrechts werden jedoch nur geringfügige, unerhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes (aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung) erwartet.   | X |   |   |   |   |

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft  | Erläuterung  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|--|---|---|---|---|---|
| Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung  | Die Kaltluft-Volumenstromdichte ist eher von geringerer Mächtigkeit (ca. > 15-50 m <sup>3</sup> /(m s)) von westlicher in östlicher Richtung. Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen der Durchlüftungssituation sowie der Kaltluftströmung im Plangebiet (u.a. auf Grund der gegebenen Vorbelastung) erwartet. | X |   |   |   |   |
| Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände   | Vegetationsbestände im Plangebiet sollen (weitestgehend) erhalten werden. Durch die Integration von verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen befürchtet.   | X |   |   |   |   |
| Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen | Es wird von evtl. nachteiligen, aber keinen erheblichen Beeinträchtigungen (erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.) ausgegangen.  |   |   | X |   |   |

Darstellungen Klimaatlas:

Klimaanalysekarte:

Darstellung des Plangebietes als Freiland-Klimatop (ungestörter stark ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, windoffen, starke Frisch-/Kaltluftproduktion).

Kaltluftbahnen ziehen von West nach Ost durch das Plangebiet, welches als Kaltluft-sammelgebiet sowie Kaltluftproduktionsgebiet fungiert. Die umliegenden Bereiche fungieren ebenfalls als Kaltluftproduktionsgebiete und werden ebenfalls als Freiland-Klimatop sowie als Grünanlagen-Klimatop (ausgeprägter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, klimatische Ausgleichsfläche in der Bebauung) aufgeführt.

Klimahinweiskarte:

Das Plangebiet ist als Freifläche mit bedeutender Klimaaktivität aufgeführt.

Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben/Planungen:

- 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen
- 2 = entspricht den Zielsetzungen
- 3 = widerspricht den Zielsetzungen

|   | 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|---|
| Luftreinhalteplan<br>Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich und die Planung entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplans.   | X |   |   |
| Sonstige klimabedeutsame Grundlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)<br>---  | X |   |   |
| Landschaftsplan<br>Der Landschaftsplan-Maßnahmenplan stellt das Plangebiet als „Jugendfarm“ im Bestand dar. Die umgebenden Flächen werden als „Öffentliche Grünanlage“, „Sportfläche“ (westlicher Bereich), „Wald“ (nördlicher Bereich) sowie „Dauerkleingartenanlage“ (südlicher Bereich) dargestellt. | X |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:**

---

**Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft                     | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft | Durch verschiedene Sport- bzw. Freizeitnutzungen geprägtes Gebiet, das sich in die umgebende Landschaft durch seine offene Ausprägung sowie Durchgrünung mit verschiedenen Gehölz- und Baumbeständen einfügt. Mit der Planung sollen die vorhandenen Vegetationsbestände (weitestgehend) erhalten werden. Durch Integration von Maßnahmen im Sinne der Grünordnung wird weiterhin eine optimale Eingliederung in die Landschaft ermöglicht sowie planungsrechtlich gesichert. Jedoch werden im Plangebiet bauliche Anlagen zulässig werden. |   |   | X |   |   |

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft   | Erläuterung   | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|--|---|---|---|---|---|---|
| Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente) | Das Plangebiet befindet sich in einem offenen Landschaftsbereich, der sich in das umliegende Waldgebiet einbettet und durch verschiedene Gehölz- bzw. Baumbestände durchgrünt ist. Durch Integration von Maßnahmen im Sinne der Grünordnung wird auch weiterhin eine ansprechende Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden. | X |   |   |   |   |
| Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten   | Keine Veränderung vorgesehen.   | X |   |   |   |   |
| Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken  | Durch die vorhandenen Wegebeziehungen, die u.a. als raumbildende Elemente sowie Kanten fungieren, werden das Plangebiet und seine Umgebung gegliedert.  | X |   |   |   |   |
| Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft   | Durch die Einbindung verschiedener grünordnerischer Maßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzstreifen etc.) wird weiterhin für eine entsprechende Einbindung in die Landschaft gesorgt sowie Vegetationsbestände planungsrechtlich gesichert werden.   | X |   |   |   |   |
| Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)   | Die Hirschsprungallee fungiert als Radwegeverbindung.   | X |   |   |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:**

---

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheb. nachteilig betroffen/erheb. nachteilige Umweltwirkungen
- 5 = vertiefende Untersuchung/Gutachten erforderlich

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe          | Erläuterung    | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Baudenkmale einschließlich Umgebung   | ---            | X |   |   |   |   |
| Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles | ---            | X |   |   |   |   |
| Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente                           | ---            | X |   |   |   |   |
| Archäologische Funde  | Nicht bekannt. | X |   |   |   |   |
| Sonstige Sachgüter  | Nicht bekannt. | X |   |   |   |   |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:**

---

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7 e, f, g und h BauGB und § 1 a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

| Sonstige Bewertungsaspekte  | geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung  |
|---|--|
| Vermeidung von Emissionen   | ---  |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern                                     | ---  |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | Möglichkeit zur Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung auf den Dachflächen (bzw. Fassaden etc.) wird im Bebauungsplan gegeben werden.                                  |
| Darstellung von Plänen des Abfallrechtes  | ---  |
| Klimaschutz/Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken                           | ---  |
| Klimaschutz/Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel                              | Die Planung trägt nicht zu einer Verringerung klimaschädlicher Treibhausgase bei. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind zu treffen:<br>Dach- und Fassadenbegrünung |

**Sonstiges/Anmerkungen:**

---

**Vorhandene Untersuchungen/Sondergutachten:**

---

**Geplanter Untersuchungsumfang/geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:**

---

**Eingriffsregelung**

|   |   |
|---|---|
| Vorläufige überschlägige Einschätzung der Eingriffsbilanzierung | <input type="checkbox"/> Die Eingriffe können voraussichtlich im B-Plan-Gebiet ausgeglichen werden.<br><input checked="" type="checkbox"/> Es werden voraussichtlich externe Ausgleichsflächen erforderlich.  |
| Vorläufige überschlägige Bilanzierung nach BOKS                 | Die vorläufige Bilanzierung von 36-3 nach den Richtlinien des BOKS (Vergleich Ist-Zustand mit geplantem Zustand) ergibt voraussichtlich eine<br><input type="checkbox"/> positive Bilanz<br><input checked="" type="checkbox"/> negative Bilanz<br><input type="checkbox"/> ausgeglichene Bilanz.<br><br>Es werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden erwartet. |

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 6. März 2017

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor