

Stuttgart, 13.06.2017

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Adestraße/Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen
i. S. v. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	11.07.2017 13.07.2017

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Adestraße / Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256) wird in der Fassung vom 22. Juli 2016 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 22. Juli 2016/1. Februar 2017.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

Während der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen von zwei Bürgern ein. Es wird festgestellt, dass die Anregungen nicht berücksichtigt werden können.

Kurzfassung der Begründung

Planungsziel

Die Porsche AG plant, an ihrem Stammsitz in Stuttgart-Zuffenhausen einen Teil der vorhandenen, stark zergliederten und nicht mehr zeitgemäßen Werksgebäude durch Neubauten zu ersetzen. Vor diesem Hintergrund werden für Teilprojekte verschiedene Optionen und sinnvolle Zuordnungen von Funktionalitäten geprüft, darunter auch für das Werk 2.

Im Zuge der Neugestaltung soll ein Teil der Gebäude im Osten des Werks 2 abgebrochen werden. Nach dem Abbruch der bestehenden Bebauung plant die Porsche AG innerhalb des Plangebiets einen Neubau, der - im Zusammenhang mit der Erweiterung

der Porsche-Produktpalette - Raum für produktionsnahe Flächen für Montage und Logistik aufnehmen soll.

Wie u.a. im Rahmenplan Zuffenhausen-West und im Stadtentwicklungskonzept Stuttgart, Strategie 2006, ausgeführt, ist die Sicherung und Stärkung des Produktionsstandorts der Porsche AG vorrangiges städtebauliches Ziel.

Die geplante Neubebauung entspricht dem städtischen Ziel einer qualitätvollen Innenentwicklung im Sinne einer Wieder-/Umnutzung von Flächen. Ziel ist hier insbesondere die städtebauliche Integration von Arbeitsstätten in Form von Produktionsflächen und sonstiger zugehöriger Nutzungen eines bestehenden Automobilwerkes in räumlicher Nähe zur vorhandenen Infrastruktur (ÖPNV, Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen). Auf diese Weise kann eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden werden.

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Oktober 2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Adestraße/Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256) beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 21. Oktober bis zum 21. November 2016.

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 5) und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Anlage 6) vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sowie erneut während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV AK Stuttgart) lehnt den Bebauungsplanentwurf, der nach Ansicht des LNV einseitig die Interessen der Porsche AG bedient, ab. Der LNV fordert die Stadt auf, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 7 – 9 mit jeweils einer Stellungnahme der Verwaltung dargelegt.

Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden in der Begründung unter Ziffer 3.6 (Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Adestraße 48) und Ziffer 7.2 (Ortsbegehungen zu Reptilien) sowie im Umweltbericht unter Ziffer 2.3 (Ortsbegehungen zu Reptilien) und Ziffer 4.2 (Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Adestraße 48) Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. In Ziffer 8 der Begründung wurde der Hinweis auf den Baudurchführungsvertrag und Grundstückstauschvertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Porsche AG gestrichen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Streichungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Finanzielle Auswirkungen

Die Porsche AG hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Die Porsche AG hat sich weiter verpflichtet, (Anlage SW – Rd.Nr. 01) der Kosten für die Straßenbaumaßnahmen und (Anlage SW – Rd.Nr. 02) der Planungskosten für die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Umbaumaßnahmen der Ade- und Porschestraße zu übernehmen und hierüber einen Baudurchführungsvertrag sowie einen Vertrag bezüglich des erforderlichen Grundstückstauschs mit der Landeshauptstadt Stuttgart abzuschließen. Der städtische Anteil von (Anlage SW – Rd.Nr. 03) der Kosten für die Straßenbaumaßnahmen liegt mit dieser Kostenteilung nach einer ersten Kostenschätzung bei ca. (Anlage SW – Rd.Nr. 04).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

keine

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Peter Pätzold
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf
3. Bebauungsplanentwurf (Verkleinerung)
4. Textteil zum Bebauungsplanentwurf
5. Anregungen - frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
6. Anregungen - öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
7. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
8. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

.....
SW Schützenswerte Daten

Ausführliche Antragsbegründung:

1. Verfahrensablauf
2. Begründung mit Umweltbericht und weitere, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen
6. Planungsvorteil
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluss

Bezirksbeirat Zuffenhausen

Am 26. Januar 2016 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen von der Planung zustimmend Kenntnis genommen.

In der Sitzung wurden Fragen zu den Themen Verkehr, Parkmöglichkeiten, Anreize für Beschäftigte zur Nutzung des ÖPNV, Information der Anwohner, Emissionen, Energiebilanz, Begrünung, Gutachten und Einsichtnahme, Versiegelung von Flächen, Abriss von Gebäuden, Grünstreifen an der Neckarsulmer Straße, Klima (Kaltluftströme), Altlasten und Anschluss an das Schienennetz der Bahn (Güterverkehr) gestellt.

Zu den folgenden Themen konnten die Fragen zum Teil während der Sitzung beantwortet werden bzw. bezieht sich die Stellungnahme der Verwaltung auf den auszulegenden Bebauungsplanentwurf:

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Verkehr Adestraße	Um die Adestraße zu entlasten, ist parallel zur öffentlichen Straße eine private Werkszufahrt auf dem Grundstück der Porsche AG vorgesehen.
2. Anreize für Beschäftigte zur Nutzung des ÖPNV	Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts wird die Porsche AG für ihre Mitarbeiter Shuttledienste von der S-Bahn in die Werke anbieten. Das Job-Ticket wird bereits angeboten. Eine Umfrageaktion zum Mobilitätsverhalten der Mitarbeiter wurde durchgeführt.
3. Begrünung-/grünordnerische Maßnahmen	Im Bebauungsplanentwurf werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (wasserdurchlässige Ober-

flächenbeläge bei Pkw-Stellplätzen und Fahrradstellplätzen sofern Altlasten nicht entgegenstehen, Pflanzgebotsflächen mit Baumpflanzungen im Norden und entlang der Adestraße sowie Dach- und Fassadenbegrünung). Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Minimierung, sodass keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu erwarten sind.

4. Anschluss an das Schienennetz der Bahn (Güterverkehr) Der Anschluss an die Bahn mit der vorhandenen Strecke entlang des Betriebsgeländes wurde noch nicht abschließend untersucht. Es gibt jedoch Hinweise, dass die Voraussetzungen für einen Direktanschluss an dieser Stelle nicht vorliegen. Bei den Flächen von der Porsche AG in Kornwestheim ist ein Direktanschluss vorhanden.
5. Altlasten Der Aushub wird auf Altlasten überprüft und entsprechend entsorgt.
6. Klima (Kaltluftströme) Mittlerweile liegen eine lufthygienische Untersuchung (Müller-BBM vom 15. Juli 2016) mit einer Ausbreitungsrechnung sowie eine Klimauntersuchung (Müller-BBM vom 15. Juli 2016) vor. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhe auf 318,75 m ü. NN auf die klimatischen Verhältnisse sind gemäß Gutachten als gering zu bewerten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Durchlüftung außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.
7. Abriss von Gebäuden Die Bestandsgebäude innerhalb des Plangebiets werden abgebrochen.
8. Brücke über die Adestraße Die Adestraße wird mit einer Brücke überquert. Über diese Brücke werden die fertigen Fahrzeuge

transportiert und bis zum Abtransport bzw. bis zur Abholung auf der angrenzenden Fläche abgestellt.

9. Emissionen

Lüftungsanlagen werden, soweit möglich, in den Gebäuden untergebracht, insbesondere auch zur Vermeidung von Schallemissionen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 2. Februar 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Adestraße/Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig mit folgenden Anmerkungen beschlossen (GRDrs 1311/2015):

Anmerkung	Stellungnahme der Verwaltung
1. Das geplante Förderband, das einen Werksteil der Porsche AG über die Schwieberdinger Straße hinweg mit einem anderen Werksteil verbindet, soll gestalterisch ansprechend ausgeführt werden, da an dieser Stelle ein neuer Stadteingang nach Zuffenhausen entsteht. Die Industriearchitektur soll als gestalterisch hochwertiger „Eyecatcher“ wirken.	Die Verwaltung befindet sich in enger Abstimmung mit der Porsche AG, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen bewusst sind.
2. Forderung bzw. Notwendigkeit eines Mobilitätskonzeptes.	Im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes wird die Porsche AG für ihre Mitarbeiter Shuttledienste von der S-Bahn in die Werke anbieten. Das Job-Ticket wird bereits angeboten. Eine Umfrageaktion zum Mobilitätsverhalten der Mitarbeiter wurde durchgeführt.

1.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Ziele und Zwecke der Planung lagen in der Zeit vom 12. Februar bis 11. März 2016 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Zuffenhausen aus. Es gingen während dieses Zeitraums keine schriftlichen Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit ein. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 17. Februar 2016 in der Zehntscheuer Zuffenhausen. Anregungen wurden von 8 Bürgern vorgebracht. Die wesentlichen Äußerungen aus dem Erörterungstermin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Anlage 5 mit der Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

1.3 Auslegungsbeschluss

Am 27. September 2016 hat der Bezirksbeirat Stuttgart-Zuffenhausen der Vorlage zur öffentlichen Auslage (GRDRs 668/2016) mit folgenden Anmerkungen mehrheitlich zugestimmt:

Fragen	Stellungnahme der Verwaltung
1. Erhalten die am Verfahren Beteiligten auf ihre Anregung hin eine Stellungnahme?	Die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange werden schriftlich benachrichtigt, auch über das endgültige Ergebnis. Dasselbe gilt für Anregungen von Bürgern.
2. Wie ist das Ergebnis der Umfrageaktion der Porsche AG bei ihren Mitarbeitern zum Mobilitätsverhalten?	Bausteine zur Verbesserung der Mitarbeitermobilität sind das Firmenticket und eine Mitfahrer-App, die installiert wurde, um Fahrgemeinschaften bilden zu können. Ein Parkleitsystem wird in Betrieb genommen, um den Parksuchverkehr zu minimieren. Von der S-Bahn zu und zwischen den Werken wurde ein Shuttle-Verkehr eingerichtet. Auf dem Werksgelände werden Fahrräder bereitgestellt. Die Umfrage war der Beginn der Aktion. Die genannten Maßnahmen sind bereits in Umsetzung. Im Ergebnis soll der Individualverkehr reduziert werden.
3. Parkierung	Während der Bauzeit werden die Stellplätze reduziert. „Im Rücken“ entstehen Stellplätze und im Bereich des Werks 4. In der Summe entstehen 1000 Stellplätze, als Ersatz für die entfallenden Stellplätze auf den Baufeldern.
4. Klima	Ein Klimagutachten wurde erstellt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben nicht nachhaltig das Klima beeinflusst.
5. Starkregen	Maßnahmen zur Verbesserung der Regenrückhaltung wurden und werden getroffen. Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan tragen u.a. die unversiegelten Bereiche (Erdanschluss gegeben), die nur teilversiegelten Bereiche sowie die

- Dachbegrünung zur Retention bei.
- | | |
|--|---|
| 6. Lärmemissionen | Die Lärmbelastung wird sich nicht erhöhen. Die Grundbelastung durch den Verkehr ist in diesem Bereich schon relativ hoch. |
| 7. Brücke über die Adestraße | Die Adestraße wird mit einer Brücke überquert. Über diese Brücke werden die fertigen Fahrzeuge transportiert und bis zum Abtransport bzw. bis zur Abholung auf der angrenzenden Fläche abgestellt. |
| 8. Ausgleichsbilanz | Die Ergebnisse einer Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst. Als besonderer Teil ist dort auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit aufgeführt, die verdeutlicht, dass im Zuge der Planung eine höhere Versiegelung möglich sein wird. Bei Rekultivierung der Bauflächen nach der Bauzeit und Umsetzung der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sowie mit Umsetzung der vorgezogenen Maßnahmen zum Funktionsausgleich (CEF) sind keine Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. |
| 9. Ausstattung der Gebäude mit Solarzellen | Solaranlagen bzw. Anlagen zur Energiegewinnung sind in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig. Sie sind einseitig schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Panele darf 30 cm nicht unterschreiten. |

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 4. Oktober 2016 die Auslegung des Bebauungsplans Adestraße/Porschestraße im Stadtbezirk Zuffenhausen (Zu 256) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ohne Aussprache mit 2 Nein-Stimmen beschlossen (GRDrs 668/2016).

1.4 Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf vom 22. Juli 2016 und seine Begründung mit Umweltbericht vom 22. Juli 2016 haben in der Zeit vom 21. Oktober 2016 bis zum 21. November 2016 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die weiteren wesentlichen, bereits

vorliegenden umweltbezogenen Grundlagen (Gutachten und Pläne) sowie Stellungnahmen öffentlich aus und konnten eingesehen werden.

Zwei Bürger haben zur Planung Stellungnahmen vorgebracht. Die Anregungen (Parkierung, Zunahme von Verkehrsbelastung und Luftverschmutzung, Inanspruchnahme von Freiflächen, Forderung neutraler Fachgutachten) wurden geprüft und bewertet, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden (Anlage 6).

1.5 Redaktionelle Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Begründung und im Umweltbericht redaktionelle Ergänzungen mit Änderungsdatum 1. Februar 2017 vorgenommen.

In der Begründung unter Ziffer 3.6 (Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Adestraße 48) und Ziffer 7.2 (Ortsbegehungen zu Reptilien) sowie im Umweltbericht unter Ziffer 2.3 (Ortsbegehungen zu Reptilien) und Ziffer 4.2 (Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude Adestraße 48) wurden Ergänzungen bzw. Klarstellungen vorgenommen. In Ziffer 8 der Begründung wurde der Hinweis auf den Baudurchführungsvertrag und Grundstückstauschvertrag zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der Porsche AG gestrichen. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich, da diese Streichungen, Ergänzungen bzw. Klarstellungen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans betreffen.

Eine Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes ist in der Anlage 3 und die Textfestsetzungen sind in der Anlage 4 beigefügt.

2. Begründung mit Umweltbericht und weitere, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung mit Umweltbericht vom 22. Juli 2016/1. Februar 2017 (Anlage 2) dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Bei der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom 22. Juli 2016 und seiner Begründung mit Umweltbericht vom 22. Juli 2016 in der Zeit vom 21. Oktober 2016 bis zum 21. November 2016 wurden weitere, bereits vorliegende umweltbezogene Grundlagen (Gutachten und Pläne) und Stellungnahmen öffentlich mit ausgelegt.

Die Verkehrsuntersuchung und Verkehrslärmuntersuchung jeweils vom 15. Juli 2016 wurden ergänzt mit Datum 9. Januar 2017. Die Begründung mit Umweltbericht wurde daraufhin ergänzt (siehe Kapitel 1.5).

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 16. Dezember 2015, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13. Mai 2016 sowie erneut während der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. Oktober 2016, jeweils mit der Frist von einem Monat, durchgeführt. Die Behördenbeteiligung ist abgeschlossen.

Die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich und geboten, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg (LNV AK Stuttgart) lehnt den Bebauungsplanentwurf, der nach Ansicht des LNV einseitig die Interessen der Porsche AG bedient, ab. Der LNV fordert die Stadt auf, das Bebauungsplanverfahren einzustellen.

Die gesamten Äußerungen der Träger öffentlicher Belange sind in den Anlagen 7 – 9 mit jeweils einer Stellungnahme der Verwaltung (Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung) dargelegt.

4. Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und werden in einem Umweltbericht (Anlage 2, Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. In den Umweltbericht sind dabei u.a. Erkenntnisse und Informationen aus durchgeführten Fachgutachten eingeflossen. Erhebliche nachteilige planbedingte Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich nicht feststellen.

Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist u.a. in Bezug auf die künftige Lärmbelastung die Verträglichkeit zwischen der geplanten Nutzung im Plangebiet und der nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines Genehmigungsverfahrens nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sicherzustellen.

Als Ergebnis von schalltechnischen Untersuchungen (Müller-BBM vom 15. Juli 2016) wird festgestellt, dass trotz der zur erwartenden Steigerung der unmittelbar aus dem Plangebiet resultierenden Geräuschbeiträge die Geräuschsituation an den maßgeblichen Immissionsorten am Rand der angrenzenden Wohngebiete unverändert gehalten werden kann, da durch weitere Schallschutzmaßnahmen der zusätzliche Immissionsbeitrag ausreichend kompensiert wird.

Im Zusammenhang mit dem Betrieb zukünftiger Produktionseinheiten ist davon auszugehen, dass zusätzliche Verkehre auf den umliegenden öffentlichen Verkehrswegen entstehen. Zur Prüfung und Beurteilung der Auswirkungen des planinduzierten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen wurde eine Verkehrslärmuntersuchung (Müller-BBM vom 15. Juli 2016/9. Januar 2017) durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass durch den planinduzierten Straßenverkehr keine erstmaligen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte auftreten und dass die Lärmveränderungen durch den zusätzlichen Verkehr als nicht wahrnehmbar einzustufen sind.

Lediglich durch den Ausbau der Adestraße/Porschestraße kommt es zu einer erstmaligen Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV am Immissionsort Adestraße 48, der auf den Zuschlag für die Lichtsignalanlage zurückgeht. Hieraus resultiert ein Anspruch gegenüber der Planungsträgerin (Landeshauptstadt Stuttgart) auf passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gemäß der 24. BImSchV. Dieser Umstand wird im Rahmen des Baudurchführungsvertrages, den die Porsche AG mit der Landeshauptstadt Stuttgart (Tiefbauamt) abschließt, berücksichtigt (siehe Kapitel 5).

Insgesamt sind erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Schutzgüter Boden und Wasser

Auf der Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans keine Änderung der Bilanz. Aus diesen Gründen liegt keine erhebliche Auswirkung auf das Schutzgut Boden vor.

Da das Plangebiet bereits stark versiegelt bzw. vorbelastet ist, ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beim Schutzgut Tiere besteht eine Relevanz der Flächen für Vögel (siehe auch Teil 1 Ziffer 7.2 der Begründung); durch vorgezogene Maßnahmen zum Funktionsausgleich (CEF) können erhebliche negative Auswirkungen vermieden werden.

Schutzgut Luft und Klima

Beim Schutzgut Klima führt die Anhebung der zulässigen Bauhöhe auf maximal 318,75 m ü. NN und die Vergrößerung der Ausdehnung der Baukörper nur geringfügig zu Veränderungen des bodennahen Windfelds und somit nur zu kleinräumigen Modifikationen der Kaltluftströmung.

Erhebliche negative Auswirkungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Stadtbild

Anlagebedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Stadtbild entstehen durch größere und massivere Baukörper sowie den Verlust von Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets. Durch die geplante Eingrünung am nördlichen Rand (pv5), die Eingrünung parallel zur Adestraße beidseitig (pv6 und pv7) sowie die Fassadenbegrünung werden diese Auswirkungen minimiert.

Es sind daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Stadtbild zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude im Plangebiet und die Neubebauung sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter betroffen und folglich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Zur Ermittlung eines möglichen Eingriffs wird die planungsrechtliche Ausgangssituation betrachtet. Die Auswirkungen werden nach dem Stuttgarter Verfahren bewertet, welches die Darstellung des Eingriffs im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorsieht sowie Veränderungen für die übrigen Schutzgüter dabei verbalargumentativ beschreibt.

Durch die im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet kann der Eingriff in die Schutzgüter als ausgeglichen betrachtet werden, sodass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Kosten

Die Porsche AG hat zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans und der erforderlichen Gutachten eine Vereinbarung mit der Landeshauptstadt Stuttgart abgeschlossen.

Die Porsche AG hat sich weiter verpflichtet, (Anlage SW – Rd.Nr. 01) der Kosten für die Straßenbaumaßnahmen und (Anlage SW – Rd.Nr. 02) der Planungskosten für die nach dem Bebauungsplan erforderlichen Umbaumaßnahmen der Ade- und Porschestraße zu übernehmen und hierüber einen Baudurchführungsvertrag sowie einen Vertrag bezüglich des erforderlichen Grundstückstauschs mit der Landeshauptstadt Stuttgart abzuschließen. Der städtische Anteil von (Anlage SW – Rd.Nr. 03) der Kosten für die Straßenbaumaßnahmen liegt mit dieser Kostenteilung nach einer ersten Kostenschätzung bei ca. (Anlage SW – Rd.Nr. 04).

Beitragsrecht

Erschließungsbeitragsrecht

Die Porschestraße wurde auf dem Abschnitt von der Adestraße bis zur damaligen Moritz-Horkheimer Straße im Jahre 1955 hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet.

Auch die Adestraße ist auf dem Abschnitt zwischen Strohgäustraße und Mostgrubenweg bebauungsplanmäßig hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet. Die Adestraße zwischen Mostgrubenweg und Neckarsulmer Straße wurde im Jahre 1988 auf Teilbreite hergestellt. Für diese Herstellung wurde im Jahre 1990 eine Vorauszahlung auf den künftigen Erschließungsbeitrag erhoben. Eine endgültige Abrechnung konnte bisher mangels endgültiger Herstellung der Adestraße auf volle Breite auf diesem Abschnitt nicht erfolgen. Der Bebauungsplanentwurf reduziert auf diesem Abschnitt der Adestraße die Straßenbreite. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans ist daher zu prüfen, ob für die erstmalige endgültige Herstellung die Abrechnung der Erschließungsbeiträge auf diesem Abschnitt erfolgen kann.

Kanalbeitragsrecht

Kanalbeiträge fließen - bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche - nur unter der Voraussetzung zurück, dass auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird. Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

6. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. (Anlage SW – Rd.Nr. 05). Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	ca. 35.109 m²
davon	
Bauland	ca. 30.042 m²
GE - Gewerbegebiet	ca. 16.423 m ²
GI - Industriegebiet	ca. 13.619 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.067 m²