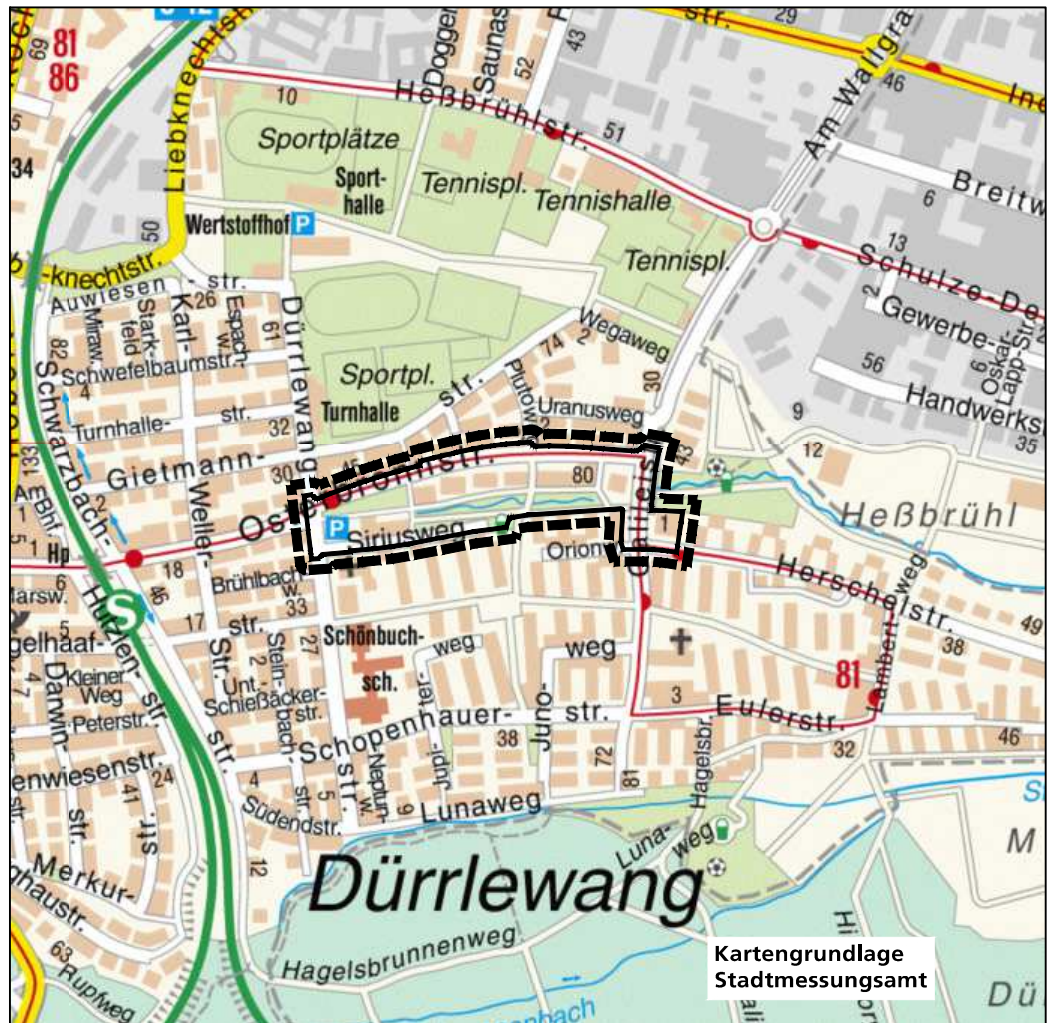


Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Zentrum Dürrolewang

Vaihingen (Vai 263)

Begründung mit Umweltbericht



Zentrum Dürtlewang (Vai 263)
Begründung mit Umweltbericht
Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

- 1. Plangebiet**
- 2. Heutige Nutzung**
- 3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 4. Geltendes Recht und andere Planungen**
- 5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6. Grün- und Freiraumstruktur**
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche mit Wegen und oberirdischem Wasserlauf
 - 6.2 Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-
- 7. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Garagen und Stellplätze
 - 7.2 Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünung
 - 7.3 Bauweise
 - 7.4 Geh- und Fahrrechte
 - 7.5 Leitungsrecht
 - 7.6 Nebenanlagen
- 8. Örtliche Bauvorschriften**
 - 8.1 Dachgestaltung
 - 8.2 Müllbehälterstandplätze
 - 8.3 Weitere gestalterische Festsetzungen
- 9. Erschließung**
- 10. Sozialverträglichkeit**
- 11. Ver- und Entsorgung**
- 12. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen**
- 13. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**
- 14. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**
- 15. Flächenbilanz**

II. Umweltbericht

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Vaihingen im Stadtteil Dürrolewang und wird im Norden von der Osterbronnstraße und im Osten von der Galileistraße begrenzt; im Süden von der Herschelstraße, der öffentlichen Grünfläche und dem Siriusweg. Im Westen erfährt das Gebiet seine Begrenzung durch die Dürrolewangstraße.

2. Heutige Nutzung

Der Stadtteil Dürrolewang ist ein in den 1950er und 1960er Jahren entstandener Siedlungsschwerpunkt mit heute ca. 3 800 Einwohnern. Die Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wird u. a. durch die Ladenzeile an der Osterbronnstraße abgedeckt.

Der Geltungsbereich ist durch eine für die 1960er Jahre typische Bebauung gekennzeichnet. Entlang der Osterbronnstraße dehnt sich insbesondere durch die vorhandene Parzellierung der Grundstücke eine kleinteilige Bebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach aus.

Ausgenommen von dieser kleinteiligen baulichen Struktur ist das Gebäude Osterbronnstraße 82 mit acht Geschossen. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes befindet sich ein Kfz-Handel, in den oberen Geschossen Wohnungen.

In den Erdgeschosszonen der Bebauung entlang der Osterbronnstraße 52 bis 80 sowie entlang der Herschelstraße 1 und 3 befinden sich vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe für die Nahversorgung, die im jeweils darüber liegenden Geschoss durch Wohnnutzungen ergänzt werden. Besonders prägend ist hierbei die Kleinteiligkeit der Betriebe mit Geschossflächen deutlich unter 200 m², die allerdings den heutigen und zukünftigen Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nur bedingt Rechnung tragen können. Der seit dem Sommer 2012 geschlossene Supermarkt im Gebäude Osterbronnstraße 50 mit seinen ca. 500 m² Verkaufsfläche hat in diesem Zusammenhang den Einkaufsmagneten für den gesamten Versorgungsbereich gebildet. Einige der bislang als Einzelhandelsflächen genutzten Erdgeschossflächen stehen leer. Vereinzelt sind auch reine Wohngebäude vorhanden (Gebäude Osterbronnstraße 80, 80 A und 80 B).

Unmittelbar westlich angrenzend zur Osterbronnstraße 50 befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, dessen Stellplätze auch durch Kunden des ehemaligen Supermarkts im Gebäude Osterbronnstraße 50 genutzt wurden. Der öffentliche Parkplatz ist in seinem Erscheinungsbild vor allem durch seinen Baumbestand geprägt. Die Schutzwürdigkeit des Baumbestands hinsichtlich Qualität und Vitalität wurde untersucht, ein Großteil der Bäume als erhaltenswert eingestuft.

Die Geschäfte und Läden entlang der Osterbronnstraße öffnen sich zur Osterbronnstraße und zur öffentlichen Grünfläche, wobei die Haupteingänge und die Warenpräsentation vor allem zum Fußwegbereich an der öffentlichen Grünfläche orientiert sind. Der Grünzug bzw. die Parkanlage im rückwärtigen

Bereich schafft Aufenthaltsqualität und erhöht die Attraktivität des Standorts. Gleichzeitig stellt die öffentliche Grünfläche mit ihren Fußwegen ein verbindendes Element zum Wohngebiet Dürtlewang dar.

Die Osterbronnstraße als weiterer Zugang zur Ladenzeile ist mit einer 12 m breiten Fahrbahn einschließlich beidseitigem Parkierungsstreifen ausgeführt. Zusammen mit den vorhandenen Gehwegen und teilweise straßenbegleitenden Grünstreifen ergibt sich der insgesamt großzügige Querschnitt der Osterbronnstraße von 16 bis zu 24 m. Die Osterbronnstraße soll umgestaltet werden und eine optische Reduzierung mit Längsparkstreifen auf der nördlichen Straßenseite, Pflanzbeeten mit Bäumen, beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrer und einem verbreitertem Gehweg auf der Südseite geschaffen werden.

3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Versorgung des Stadtteils Dürtlewang mit Waren des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen wird u. a. durch die Ladenzeile an der Osterbronnstraße abgedeckt, die (wie der Stadtteil Dürtlewang) in den 1960er Jahren entstanden ist.

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteln unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohngebieten) ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken, unter anderem auch durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürtlewang zu ermöglichen.

Insbesondere durch die Realisierung der Stadtbahnverlängerung U12 in der Straße Am Wallgraben bis zur Galileistraße wird für den Bereich der Osterbronnstraße ein Entwicklungsschub erwartet. Die offizielle Eröffnung der Stadtbahnlinie U12 Bauabschnitt Wallgraben - Dürtlewang war am 13. Mai 2016

Mittels des aufzustellenden Bebauungsplans soll den heutigen Anforderungen an Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen hinsichtlich Größe und Organisation Rechnung getragen werden. Um die Gesamtentwicklung entlang der Osterbronnstraße inklusive angrenzender Bereiche wie die öffentliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich zu steuern, werden die Osterbronnstraße, die öffentliche Grünfläche und der Bereich Ecke Galilei-/Herschelstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Osterbronnstraße soll in diesem Zusammenhang umgestaltet und die vorhandene öffentliche Grünfläche rechtlich gesichert werden.

Die heutige Bebauung hat sich teilweise nach den nicht rechtswirksamen Bebauungsplänen aus den Jahren 1962, 1959 bzw. 1957 (nö-Pläne) entwickelt. Die aktuelle planungsrechtliche Grundlage (§ 34 BauGB) bietet keine ausreichende Möglichkeit, um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne der planerischen Zielsetzungen für diesen Bereich zu gewährleisten. Der einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1908, der im westli-

chen Geltungsbereich vorliegt, wurde im Plangebiet nicht realisiert. Nur für den östlichen Teilbereich (Ecke Osterbronn-/Galileistraße) liegt ein qualifizierter Bebauungsplan aus dem Jahr 1968 vor.

Um die skizzierte nachhaltige Entwicklung als Versorgungsstandort zu ermöglichen, ist die Schaffung eines neuen Planungsrechts erforderlich.

4. Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Der aktuelle Regionalplan legt entlang der Straße Am Wallgraben die Stadtbahntrasse der zwischenzeitlich realisierten neuen Linie U12 als Trasse für Schienenverkehr -Neubau- (Vorranggebiet) fest. Hier sind Nutzungen oder Maßnahmen, die einem späteren Stadtbahnbetrieb entgegenstehen könnten, nicht zulässig.

Nach den Festlegungen des Regionalplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in höher eingestuften Zentren bzw. in den festgelegten Standortbereichen zulässig. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Geltungsbereich nicht als Standort für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt. Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, sind auch in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zulässig. Ausschließlich der Grundversorgung dienen Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogerieartikel umfassen. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gemischte Baufläche, Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark sowie Wohnbaufläche (im Bereich Herschelstraße 1 und 3) dar. Der Bereich ist außerdem als zentrale Lage mit örtlicher Bedeutung (Nachbarschaftszentrum) für die wohnortnahe Versorgung erfasst. In westlicher Richtung schließt die Darstellung „Grünkorridor/Grünnetzungen durch Siedlungsbereiche“ an. Die Zielsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans entsprechen denen des Flächennutzungsplans. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Aufgrund der bestehenden Angebote übernimmt der Standort die Versorgungsfunktion für den Nahbereich. Diese Funktion soll auch langfristig gesichert bzw. gestärkt werden.

Heute ist Folgendes vorhanden:

- Eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1 400 m².
- Lineare Ausdehnung entlang der Osterbronnsstraße, Öffnung der Geschäfte zu zwei Seiten.
- Relativ hohe Dichte des Einzelhandelsstandorts, teilweise Leerstand.
- Das zuvor relativ umfassende Angebot der Lebensmittelnaheversorgung wird aufgrund der zwischenzeitlichen Aufgabe des bisher vorhandenen Supermarkts nur noch über ein kleineres Lebensmittelgeschäft sowie drei Bäckereien abgedeckt.
- Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich, daneben ist vereinzelt auch ein Angebot an vorrangig mittelfristigen Bedarfsgütern vorhanden.
- Die bestehenden Angebote bieten keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion.

Einzelhandelsgutachten

Das vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vor dem Hintergrund einer geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im E-Zentrum Dürrolewang in Stuttgart-Vaihingen in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten vom 27. März 2013 hat Folgendes ergeben:

Das Planvorhaben, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs im E-Zentrum Osterbronnsstraße mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 100 m², ist vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben verträglich. Die Festsetzungen des Sondergebiets SO (maßgebende Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Baufenster) wurden so getroffen, dass die Verkaufsfläche entsprechend dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens max. 1 100 m² betragen kann. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche werden dadurch verhindert.

- Das Vorhaben entspricht hinsichtlich Standort und Dimensionierung dem Kongruenzgebot, wobei bezüglich des Verflechtungsbereichs auf den Stadtteil Dürrolewang abgestellt wurde.
- Das Integrationsgebot ist auf Grund des integrierten, in unmittelbarem Bezug zu den umliegenden Wohnbereichen stehenden Standorts innerhalb des E-Zentrums Osterbronnsstraße erfüllt.
- Das Beeinträchtungsverbot wird sowohl bezüglich der umliegenden Zentren als auch vor dem Hintergrund der verbrauchernahen Versorgung durch sonstige Einzelhandelsstandorte eingehalten.

Weiterhin entspricht das Planvorhaben hinsichtlich Standort und Dimensionierung auch den Zielen und Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Konzeption Einzelhandel und Zentren der Landeshauptstadt Stuttgart.

Im Einzelhandelsgutachten wurden mögliche Umsatzverteilungen bei den umliegenden Versorgungsstandorten untersucht, für den Standort Rohr wurde nur eine sehr geringe Umverteilungswahrscheinlichkeit im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel durch den Bebauungsplan angenommen. Die Umverteilungswirkungen gegen das C-Zentrum Vaihingen bleiben mit rund 7% deutlich

unter dem Grenzwert 10%. Bei den im Untersuchungsgebiet existierenden E-Zentren liegen die absoluten Umverteilungen einzeln betrachtet jeweils unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Insgesamt (d. h. alle umgebenden Standorte im Untersuchungsraum einbezogen) bleiben die Umverteilungen gegen den Einzelhandel an den sonstigen integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorten mit rund 9% in der Summe ebenfalls unter 10%. Sofern Umverteilungen einzelner Standorte über der Grenze der Nachweisbarkeit liegen, belaufen diese sich ebenfalls auf 9%. Fazit: Damit sind auch Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung insgesamt auszuschließen. Auswirkungen auf den BONUS-Markt in Rohwaren im Rahmen des Gutachtens nicht feststellbar.

Vergnügungsstättenkonzeption

Auf der Grundlage der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption, die am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen wurde, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, soll neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziel und Inhalte dieser Konzeption werden in verbindliches Planungsrecht übergeführt, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des vorgesehenen Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Vaihingen, der sich nördlich der Hauptstraße befindet. Vergnügungsstätten sind deshalb im Geltungsbereich nicht zulässig.

Wettbüros werden explizit ausgeschlossen, da sie teilweise nicht als Vergnügungsstätte, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Vergnügungsstättenkonzeption.

Bebauungsplanverfahren Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 267)

Um die Ziele der Vergnügungsstättenkonzeption umsetzen zu können, wurde am 23. April 2013 der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

Bebauungspläne

Ein qualifiziertes Planungsrecht (Bebauungsplan 1968/14) besteht für den Bereich Osterbronnstraße 72 bis zur Galileistraße. Für die Grundstücke Osterbronnstraße 72 bis 80 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Darüber hinaus sind zwei Vollgeschosse (Z=II), eine geschlossene Bebauung und hinsichtlich der Dachgestaltung Flachdächer festgesetzt. Für das Grundstück Osterbronnstraße 82 wird ebenfalls ein WA ausgewiesen, allerdings sind hier Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig. Weiterhin sind für das Grundstück eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,0, acht Vollgeschosse (Z=VIII) und ein Flachdach festgesetzt.

Der Bereich östlich der Wendepalte des Siriusweges liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2003/6, der im Bereich der öffentlichen Grünfläche einen Geh- und Radweg festsetzt, jedoch in geänderter Form realisiert wurde.

In den übrigen Teilen des Plangebiets hat sich die Bebauung nach den nicht rechtswirksamen Bebauungsplänen 1962/134, 1959/79, 1957/58 sowie der nicht rechtswirksamen Baustaffel 5 entwickelt (nö-Pläne). Der einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1908 wurde in diesen Bereichen nicht realisiert. Der einfache Bebauungsplan aus dem Jahr 1930 trifft Festsetzungen entlang der Dürrolewangstraße.

Mit Ausnahme des Bereichs Osterbronnstraße 72 bis 82 wird der Geltungsbereich momentan nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Der Textbebauungsplan „Vergnügungsstätten und andere“ 1989/18 kann in Gebieten, in denen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt wird, nicht angewandt werden, so dass nicht auszuschließen ist, dass Vergnügungsstätten nach § 34 BauGB zulässig wären, wenn die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet beurteilt werden würde.

Planfeststellungsverfahren für die Stadtbahnlinie U12

Für die neue Stadtbahnlinienführung U12 (entlang der Straße Am Wallgraben bis zum Stadtteil Dürrolewang) wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Für den Bereich der Planfeststellung werden in diesem Bebauungsplanverfahren keine Festsetzungen getroffen, die Abgrenzung der Planfeststellung wird nachrichtlich dargestellt. Die offizielle Eröffnung der Stadtbahnlinie U12 Bauabschnitt Wallgraben – Dürrolewang war am 13. Mai 2016

Stadterneuerungsvorranggebiet/Sanierungsgebiet

Der Stadtteil Dürrolewang wurde am 22. November 2012 vom Gemeinderat als neues Stadterneuerungsvorranggebiet festgelegt (GRDrs 322/2012). Die Stadterneuerungsvorranggebiete können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Die Abgrenzung der Gebiete erfolgte mittels Auswertung sozioökonomischer und städtebaulicher Untersuchungen.

Am 25. Februar 2014 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch für das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrolewang- beschlossen (GRDrs 21/2014). Die vorbereitenden Untersuchungen fanden 2014 statt. Im Oktober 2014 wurde der Antrag in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gestellt. Der Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung (GRDrs 760/2014) erfolgte im Februar 2015 im Ausschuss für Umwelt und Technik sowie im Bezirksbeirat.

Förderprogramm

Mit Zuwendungsbescheid vom 16. März 2015 wurde das Gebiet Vaihingen 3 -Dürrolewang- in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von 1,2 Mio. € (60 %) aufgenommen.

Sanierungsgebiet

Am 15. Oktober 2015 hat der Gemeinderat die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürtlewang- gemäß § 142 BauGB beschlossen (GRDRs 636/2015).

Allgemeine Ziele der Stadterneuerung sind die Verbesserung, energetische Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands sowie die Attraktivierung des Wohnumfelds, die Stärkung des bestehenden Zentrums, die Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts sowie Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demographischen Wandel). Schwerpunkt im Programm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ ist zusätzlich die Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets.

Für das Sanierungsgebiet Sanierung Vaihingen 3 -Dürtlewang- werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Revitalisierung der Versorgungsfunktion von Einzelhandel, Dienstleistungen und wohnverträglichem Gewerbe
- Attraktivierung der vorhandenen Spielplätze und Grünanlagen
- Attraktivierung des Fuß- und Radwegenetzes
- Qualitative Verbesserung der öffentlichen Straßenräume in Gestaltung und Funktion
- Sicherung und Stärkung als Wohnstandort
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität
- Stärkung der sozialen Infrastruktur
- Schaffung von Raum für bürgerschaftliches Engagement

Um diese Ziele zu erreichen, sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Revitalisierung der Ladenzeile südlich der Osterbronnstraße
- Umgestaltung des Dürtlewang-Parks
- Umgestaltung der Osterbronnstraße
- Revitalisierung des mittleren Querwegs
- Stärkung der Wegeverbindung Park / südl. Freizeitbereich
- Fortsetzung der Straßenraumgestaltung Galileistraße

Die Beauftragung eines Stadtteilmanagements (GRDRs 1225/2015) sowie eines Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuers (GRDRs 1320/2015) wurden am 23. Februar 2016 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen. Die Verträge wurden zum 1. März 2016 mit einer vorläufigen Laufzeit von 2 Jahren abgeschlossen.

Am 8. April 2016 wurde das Stadtteilbüro in der Osterbronnstraße 60 eröffnet. Die Auftaktveranstaltung zur Sozialen Stadt Dürtlewang fand am 27. April 2016 im katholischen Gemeindesaal statt.

Am 9. Mai 2016 tagte die 1. Themengruppe der Sozialen Stadt Dürtlewang im Stadtteilbüro, weitere Themengruppen-Sitzungen folgten am 30. Mai 2016, am 1. Juni 2016 und am 8. Juni 2016.

5. Städtebauliche Ziele und planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Durch den Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürrolewang zu ermöglichen. Diese zentrale Funktion soll auch durch eine entsprechende Nutzungsmischung gekennzeichnet sein. Neben Einzelhandelsnutzungen sollen daher sowohl dem Wohnen dienende Dienstleistungen und soziale Einrichtungen als auch Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Vergnügungsstätten

Bisher sind im Geltungsbereich keine Vergnügungsstätten vorhanden.

Aufgrund der zentralen Lage sind die Flächen entlang der Osterbronnstraße auch ein potenzielles Zielgebiet für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros). Die damit verbundenen negativen Auswirkungen (Trading-Down-Effekt) sollen vermieden und der zentrale Versorgungsbereich soll geschützt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll vermieden werden, dass gewerbliche Nutzungen von gewinnträchtigeren Nutzungen (wie Spielhallen, Wettbüros) verdrängt werden. Einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges kann somit entgegengewirkt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des in der städtischen Vergnügungsstättenkonzeption vorgesehenen Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Vaihingen. Vergnügungsstätten und Wettbüros sind daher im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart.

MI-Gebiet

Im Bereich Osterbronnstraße 52 bis 82 und Herschelstraße 1 und 3 wird entsprechend dem Bestand ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Damit wird das bisher geltende Recht von 1968, das im Bereich Osterbronnstraße 72 bis 82 ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, an die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die heutige Nutzung angepasst. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets soll die Eigenart des Gebiets gesichert und eine angemessene Entwicklung ermöglicht werden.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe außer Wettbüros und Fremdwerbung, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nur in den Erdgeschossen sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Mit dieser Festsetzung soll das gewünschte Ziel erreicht werden, den existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. Da die Einzelhandelsnutzungen nur in den Erdgeschossen zulässig sind, wird durch den Bebauungsplan eine übermäßige und damit schädliche Einzelhandelsansiedlung mit Auswirkungen auf andere benachbarte Zentren vermieden. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich das Zentrum des Stadtteils

Dürrolewang zukunftsfähig im Sinne eines Versorgungszentrums entwickelt und die gewünschte Nutzungsmischung erreicht wird.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig wären, werden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss sollen mögliche Beeinträchtigungen, die insbesondere Tankstellen hervorrufen, vermieden werden. Darüber hinaus wären diese beiden Nutzungen aufgrund ihrer Maßstäblichkeit an dem Standort städtebaulich nicht integrierbar.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären, sind entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption nicht zulässig (siehe Vergnügungsstättenkonzeption).

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe eigener Art zu beurteilen. Bei diesen Nutzungen nimmt die Rechtsprechung eine Störung des Wohnens und eine generelle Unzulässigkeit dieser Betriebe im Mischgebiet an. Ein gesonderter Ausschluss ist deshalb nicht erforderlich.

Wettbüros werden explizit ausgeschlossen, da sie teilweise nicht als Vergnügungsstätte, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind. Die Ansiedlung von Wettbüros auch in Form eines Gewerbebetriebs kann ebenfalls zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen.

Um im Mischgebiet Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe und die Wohnnutzung zu schaffen und um zu verhindern, dass das städtebauliche Erscheinungsbild durch Werbung beeinträchtigt wird, wird festgesetzt, dass Fremdwerbung nicht zugelassen wird.

Die im Mischgebiet bisher vorhandenen Nutzungen sind damit weiterhin zulässig.

Sonstiges Sondergebiet SO

Im Bereich Osterbronnstraße 50 wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, um gezielt bestimmte Nutzungen zu ermöglichen. Um gewährleisten zu können, dass sich großflächiger Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zur Sicherung der Lebensmittelnahversorgung ansiedeln kann, ist die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes kann die gewünschte Nutzungsmischung vor allem bezüglich des Lebensmitteleinzelhandels, dem Wohnen sowie der Kindertageseinrichtung nicht erreicht werden.

Die ursprüngliche Planung, ein Sondergebiet auf den 3 Privatgrundstücken Osterbronnstraße 50, 52 und 54 festzusetzen, wird nicht mehr weiterverfolgt, da die Eigentümer der Grundstücke 52 und 54 nicht mehr an einem gemeinsamen Projekt interessiert sind. Um dennoch die erforderliche Nahversorgung zeitnah realisieren zu können, wird das Sondergebiet nach Westen in den Bereich des bestehenden öffentlichen Parkplatzes verschoben.

SO-Gebiet Einzelhandel, Wohnen und Kindertageseinrichtungen - Einzelhandel

Im SO (im Bereich Osterbronnstraße 50) sind im Erdgeschoss (EG) nur Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren allgemein zulässig. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche (höchstens 100 m²) angeboten werden.

Mit dieser Festsetzung soll das gewünschte Ziel erreicht werden, den existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken. Da die Einzelhandelsnutzungen nur in den Erdgeschossen zulässig sind, wird eine übermäßige und damit schädliche Einzelhandelsansiedlung mit Auswirkungen auf andere benachbarte Zentren vermieden. Das Sondergebiet SO wurde so abgegrenzt bzw. die Festsetzungen bezüglich maßgebender Grundstücksfläche, Baufenster und Grundflächenzahl so getroffen, dass die Verkaufsfläche entsprechend dem Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens max. 1 100 m² betragen kann. Durch die Beschränkung auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Getränke, sowie Drogerieartikel kann von einer Grundversorgung ausgegangen und die Festlegung aus dem Regionalplan erfüllt werden. Einzelhandelsgroßprojekte, die ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Wirkungen erwarten lassen, insbesondere auf die zentralörtlichen Siedlungs- und Versorgungskerne, sind auch in Kleinzentren wie dem vorliegenden E-Zentrum zulässig.

Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke sowie Drogeriewaren ist im Sondergebiet gewünscht, da im Stadtteil Dürrolewang hierfür ein Defizit besteht.

Im E-Zentrum Osterbronnstraße in Dürrolewang sind laut Erhebung (2007) des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 14 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1 425 m² (davon 1 125 m² nahversorgungsrelevante Sortimente) festgestellt worden. Im Stadtteil Dürrolewang wohnen laut Datenkompass Stuttgart (Stand: 31. August 2013) 3 760 Einwohner.

Im Bundesdurchschnitt werden bspw. von der CIMA (Beratung und Management GmbH für Stadt- und Regionalentwicklung) in der Regel etwa 0,4 bis 0,5 m² Verkaufsfläche (VKF) Lebensmittelsortiment/ Nahversorgung pro Einwohner zugrunde gelegt. Die diesbezüglichen Versorgungsflächen in Stuttgart sind häufig unterdurchschnittlich, so auch in Dürrolewang. Unter der Annahme, dass bei 3 700 Einwohnern etwa 0,5 m² VKF pro EW im Lebensmittelbereich anzusetzen wären, läge ein sinnvolles Versorgungsangebot bei etwa 1 850 m² Verkaufsfläche (VKF). Ein ergänzendes Lebensmittelangebot mit maximal 1 000 m² VKF durch den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt stellt ein angemessenes Nahversorgungsangebot für diesen Stadtteil dar. Der mittlerweile aufgegebenen nah-und-gut-Markt hatte eine Größenordnung von ca. 500 m² Verkaufsfläche.

Das vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Auftrag gegebene Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im E-Zentrum Dürtlewang in Stuttgart-Vaihingen vom 27. März 2013 hat Folgendes ergeben:

- Das Planvorhaben, die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelbetriebs im E-Zentrum Osterbronnstraße mit einer Verkaufsfläche von 1 100 m², ist vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben verträglich.
- Das Vorhaben entspricht hinsichtlich Standort und Dimensionierung dem Kongruenzgebot, wobei bezüglich des Verflechtungsbereichs im Sinne eines worst-case-Ansatzes auf den Stadtteil Dürtlewang abgestellt wurde.
- Das Integrationsgebot ist auf Grund des integrierten, in unmittelbaren Bezug zu den umliegenden Wohnbereichen stehenden Standorts innerhalb des E-Zentrums Osterbronnstraße erfüllt.
- Das Beeinträchtungsverbot wird sowohl bezüglich der umliegenden Zentren als auch vor dem Hintergrund der verbrauchernahen Versorgung durch sonstige Einzelhandelsstandorte eingehalten.
- Weiterhin entspricht das Planvorhaben hinsichtlich Standort und Dimensionierung auch den Zielen und den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung der Konzeption Einzelhandel und Zentren der Landeshauptstadt Stuttgart.

Im Einzelhandelsgutachten wurden mögliche Umsatzverteilungen bei den umliegenden Versorgungsstandorten untersucht, für den Standort Rohr wurde nur eine sehr geringe Umverteilungswahrscheinlichkeit im Sortiment Nahrungs-/Genussmittel durch den Bebauungsplan angenommen. Die Umverteilungswirkungen gegen das C-Zentrum Vaihingen bleiben mit rund 7% deutlich unter dem Grenzwert 10%. Bei den im Untersuchungsgebiet existierenden E-Zentren liegen die absoluten Umverteilungen einzeln betrachtet jeweils unter der Grenze der Nachweisbarkeit.

Insgesamt (d. h. alle umgebenden Standorte im Untersuchungsraum einbezogen) bleiben die Umverteilungen gegen den Einzelhandel an den sonstigen integrierten und nicht integrierten Einzelhandelsstandorten mit rund 9% in der Summe ebenfalls unter 10%. Sofern Umverteilungen einzelner Standorte über der Grenze der Nachweisbarkeit liegen, belaufen diese sich ebenfalls auf 9%. Fazit: Damit sind auch Beeinträchtigungen der verbrauchernahen Versorgung insgesamt auszuschließen. Auswirkungen auf den BONUS-Markt in Stuttgart-Rohr waren im Rahmen des Gutachtens nicht feststellbar.

- Wohnungen

Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss (OG) zulässig. Mit dieser Festsetzung soll die gewünschte Nutzungsmischung erreicht und dem städtebaulichen Ziel der Schaffung notwendigen Wohnraums entsprochen werden.

- Kindertageseinrichtungen

Mit der Planung von neuen Wohnflächen bzw. im Zusammenhang mit den Sanierungszielen des Sanierungsgebiets Vaihingen 3 -Dürtlewang- ist mit einem Zuzug von Familien zu rechnen. Die Anzahl der notwendigen Kindertagesplätze ist abhängig von der Anzahl der geplanten Wohnungen.

Kindertageseinrichtungen sind daher auch im SO-Gebiet ab dem 1. OG zulässig. Eine Zulässigkeit im EG ist aufgrund der städtebaulich gewollten Unterbringung der Verkaufsfläche für einen Einzelhandelsbetrieb zur Lebensmittelversorgung nicht möglich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mittels des aufzustellenden Bebauungsplans soll den heutigen baulichen Anforderungen, insbesondere bei Einzelhandelsbetrieben, hinsichtlich Größe und Organisation Rechnung getragen werden. Daher sollen im Rahmen des Bebauungsplans Entwicklungsmöglichkeiten durch entsprechende zusammenhängende Bauzonen geschaffen werden.

Aufgrund der Zentralität und der Funktion des Standorts an der Osterbronnstraße wird eine angemessene Höhe baulicher Anlagen gefordert bzw. auch ermöglicht. Eingeschossige Gebäude würden dieser Zielsetzung widersprechen und sind damit nicht zulässig.

MI-Gebiet

In MI-Gebiet werden eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen nach § 17 Abs.1 BauNVO werden damit eingehalten. Die Ausschöpfung der Obergrenzen ist erforderlich, um die gewollte städtebauliche Dichte zu ermöglichen.

Gegenüber dem Bestand wird für den Bereich der Gebäude Nr. 52 bis 80 entlang der Osterbronnstraße die Zahl der Vollgeschosse erhöht und ein Mindest- und Höchstmaß von Z=II bis III festgesetzt. In den südlichen Bereichen, die der Parkanlage zugewandt sind, wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von Z=II festgesetzt. Als Abgrenzung zum Sondergebiet wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich Osterbronnstraße 52 die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll die gewünschte städtebauliche Dichte entlang der Osterbronnstraße erreicht werden, das Zentrum eine höhere städtebauliche Bedeutung erhalten und die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungen, die der öffentlichen Grünfläche zugewandt sein können, vor Lärm und Schadstoffen zu schützen.

Im Bereich Osterbronnstraße 82 werden ebenfalls eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Bestand und dem bisher geltenden Recht auf Z= II (Mindestmaß) bis VIII (Höchstmaß) festgesetzt.

Bei den Festsetzungen der GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstgrenzen, die nicht alle gleichzeitig voll ausgeschöpft werden können. Die maßgebende Grundstücksfläche wird gegenüber dem geltenden Recht im südlichen Bereich dieses Grundstücks reduziert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch kann der östliche Zugang der Grünfläche verbreitert und attraktiver gestaltet werden. Gegenüber dem geltenden Recht wird die Nutzung von einer GFZ von 1,0 auf eine GFZ von 1,2 erhöht. Dadurch kann teilweise ein Ausgleich für die Reduzierung der maßgebenden Grundstücksfläche geschaffen werden.

Im Bereich der Herschelstraße 1 und 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf III begrenzt. Das bestehende Gebäude Herschelstraße 1 hat ein Vollgeschoss, das Gebäude Herschelstraße 3 zwei Vollgeschosse im Bestand. Die GRZ und GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse werden gegenüber dem Bestand erhöht, u. a. um damit den Eingriff durch die Herstellung des Gehwegs an der Herschelstraße auszugleichen.

Zusätzlich werden Höchstwerte der Höhe baulicher Anlagen (HbA) entlang der Osterbronnstraße festgesetzt. Die festgesetzten HbA werden als absolute Höhen festgesetzt, dadurch ergeben sich im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaße) folgende relative Höhen über dem angrenzenden Straßenniveau:

- Im MI-Gebiet Osterbronnstraße 56 bis 80 ca. 6,0 bis 10,5 m
- Im MI-Gebiet Osterbronnstraße 52 und 54 ca. 3,0 m bis 10,5 m
- Im MI-Gebiet Osterbronnstraße 82 ca. 6,0 bis 24,0 m
- Im MI-Gebiet Herschelstraße 1 und 3 max. 10,0 m

Durch die Festsetzungen sollen Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe sowie für die Wohnnutzung geschaffen werden.

Ausnahmen von den HbA für vertikale Erschließungsanlagen können zugelassen werden, sofern sie mindestens um die jeweilige Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können die maximale zulässige HbA bis zu einer Höhe von 2,00 m überschreiten, sofern sie mindestens um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Geländer und Umwehungen von Dachterrassen und dergleichen können bis zu einer Höhe von 1,10 m über den festgesetzten maximalen zulässigen Höhen der baulichen Anlage zugelassen werden. Sie sind um die Eigenhöhe von der Außenwand zurückzusetzen.

SO-Gebiet

Im SO-Gebiet im Bereich Osterbronnstraße 50 werden eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,1 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird im SO von III bis V festgesetzt. Bei den Festsetzungen der GRZ und GFZ handelt es sich um Höchstgrenzen, die nicht alle gleichzeitig voll ausgeschöpft werden können.

Dem Bereich Osterbronnstraße 50 soll als Magnet und Auftakt, sowohl für die Ladenzeile entlang der Osterbronnstraße als auch für die sich nach Osten erstreckende öffentliche Grünfläche, eine höhere städtebauliche Bedeutung beigemessen werden, als es bei der umgebenden Bebauung der Fall ist. Insbesondere eingeschossige Einzelhandelsbetriebe sind hier städtebaulich nicht erwünscht und daher ausgeschlossen.

Mit den Festsetzungen zu Mindest- und Höchstmaßen für die Zahl der Vollgeschosse (Z= IV bis V) erfährt der nordwestliche Bereich des Sondergebiets eine besondere Betonung und wird die Realisierung einer dem zentralen Stand-

ort angemessenen Baumasse gewährleistet. Als Abgrenzung zum Mischgebiet wird im östlichen Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf Z=I beschränkt. Als Übergang zum südlich angrenzenden Wohngebiet wird im südöstlichen Bereich die Zahl der Vollgeschosse auf Z=II bis III beschränkt.

Außerdem werden Höchstwerte für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die festgesetzten HbA werden als absolute Höhen festgesetzt, dadurch ergeben sich im SO-Gebiet im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß) relative Höhen über dem angrenzenden Straßenniveau von ca. 3,0 m bis maximal 17,0 m. Durch die Festsetzung der HbA wird ein über ein fünfgeschossiges Gebäude hinausgehendes zusätzliches Nichtvollgeschoss ausgeschlossen, um eine vertretbare bauliche Dichte sicherzustellen. Ausnahmen für vertikale Erschließungsanlagen können zugelassen werden, sofern sie mindestens um die jeweilige Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückgesetzt sind.

Geländer und Umwehrungen von Dachterrassen und dergleichen können bis zu einer Höhe von 1,10 m über den festgesetzten maximalen zulässigen Höhen der baulichen Anlage zugelassen werden. Sie sind um die Eigenhöhe von der Außenwand zurückzusetzen.

6. Grün- und Freiraumstruktur

6.1 Öffentliche Grünfläche mit Wegen und oberirdischem Wasserlauf

Die Geschäfte und Läden entlang der Osterbronnstraße öffnen sich zu zwei Seiten, wobei die Haupteingänge und die Warenpräsentation vor allem nach Süden und zum Fußwegebereich an der öffentliche Grünfläche orientiert sind. Der Grünzug bzw. die öffentliche Grünfläche im rückwärtigen Bereich erhöht die Aufenthaltsqualität und die Attraktivität des Standorts. Gleichzeitig ist sie mit ihrem Wegenetz verbindendes Element von der Osterbronnstraße zum Wohngebiet Dürtlewang. Östlich des Gebäudes Osterbronnstraße 54 ist ein oberirdischer Wasserlauf vorhanden. Der bereits vorhandene Bachlauf entlang des Ladenzentrums Dürtlewang sowie seine Zuleitung und Weiterführung bis zum Schwarzbach waren Ausgleichsmaßnahmen für den Bau der Ostumfahrung Vaihingen.

Die im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche „Parkanlage, Landschaftspark“ dargestellte bestehende Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit Wegen und oberirdischem Wasserlauf festgesetzt. Dadurch kann der erhaltenswerte Baumbestand gesichert werden. Der im Flächennutzungsplan ebenso dargestellte Grünkorridor und die Grünvernetzung werden durch die Aufweitung der Parkanlage zwischen den Gebäuden 54 und 56 A bis C und die geplante Weiterführung des vorhandenen oberirdischen Bachlaufs in Richtung Westen in ihrer Qualität verbessert.

Die öffentliche Grünfläche befindet sich größtenteils in städtischem Eigentum. Um die Aufweitung der Grünfläche zwischen Gebäude Osterbronnstraße 54 und 56 A sowie einen verbesserten Zugang von der Galileistraße realisieren zu können, werden Teile der privaten Grundstücke 1581/2, 1578/1, 1657/2, 1658/1, 1658/2, 1649/1, 1649/2, 1649 (Osterbronnstraße 54 und 56 A bis C sowie Osterbronnstraße 82) als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Bisher wird der östliche Zugang zur Grünfläche aufgrund seiner geringen Breite kaum wahrgenommen. Durch die Aufweitung des Zugangsbereichs kann diese Situation deutlich verbessert werden. Das von der Erweiterung der Grünfläche ebenfalls betroffene Flurstück 1649 (ehemaliger Brühlbach) ist bisher im Grundbuch nicht gebucht.

Im Mischgebiet wird u. a. als Ausgleich gegenüber dem Bestand (Z= II) entlang der Osterbronnstraße eine höhere Zahl der Vollgeschosse (Z= II bis III) festgesetzt (siehe auch 5. 2. Maß der baulichen Nutzung).

Beim Grundstück Osterbronnstraße 82 wird die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Z=II bis VIII beibehalten. Als Ausgleich für die Reduzierung der maßgebenden Grundstücksfläche für die Erweiterung der Grünfläche werden die Nutzungswerte erhöht. So wird die GRZ von 0,3 auf 0,6, die GFZ von 1,0 auf 1,2 erhöht sowie das Baufenster vergrößert.

Durch folgende Maßnahmen soll die öffentliche Grünfläche gesichert bzw. aufgewertet werden:

- Die bestehenden erhaltenswerten Bäume werden gesichert.
- Durch die Aufweitung der Zugänge zur öffentlichen Grünfläche von Osten und Westen sowie durch die Festsetzung von Wegen bzw. Gehrechtenflächen wird die Wahrnehmung der Grünfläche verbessert.
- Der vorhandene oberirdische Wasserlauf wird nach Westen hin verlängert
- Gegebenenfalls wird die bestehende Grünfläche in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt gestalterisch aufgewertet.

6.2 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Der bestehende Kinderspielplatz in der öffentlichen Grünfläche am Siriusweg mit den Spielgeräten wird als solcher festgesetzt. Die Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - befindet sich in städtischem Eigentum.

7. **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Stellplätze und Garagen

Die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen ist nur in den überbaubaren Flächen und in den mit ST gekennzeichneten Flächen, unterirdische Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den mit ST gekennzeichneten Flächen dürfen Stellplätze nur auf maximal 75% der mit ST gekennzeichneten Flächen hergestellt werden.

Die Vorschriften zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen sowie zur Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen dienen u. a. der Minderung der Bodenversiegelung und der Verbesserung des Kleinklimas.

Entlang der Osterbronnstraße sind zahlreiche oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen vorhanden. Die vorhandenen oberirdischen Garagen genießen Bestandsschutz, sofern sie baurechtlich genehmigt worden sind. Diese Flächen wurden größtenteils nicht in die Baufenster mit einbezogen. Damit kann erreicht werden, dass diese Bereiche künftig bepflanzt werden können. Im Rahmen von möglichen Neubebauungen ist die Errichtung von Garagen oder von Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche zumutbar.

Zur Begrünung und Beschattung von neu anzulegenden oberirdischen Stellplätzen ist je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum zwischen den Stellplätzen zu pflanzen. Dadurch wird die gewünschte Durchgrünung des Gebiets unterstützt.

7.2 Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünung

Um eine bessere Durchgrünung und eine städtebauliche Aufwertung des Gebiets zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Grundstücksfläche, die nicht für Bebauung, notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Terrassen genutzt wird, als Vegetationsfläche gärtnerisch anzulegen ist.

Entlang des Geh- und Fahrrechts (zwischen Gebäude 60 und 64 A) sowie entlang des Wegs zwischen Gebäude Osterbronnstraße 70 und 72 und im Bereich des Gebäudes Osterbronnstraße 82 werden Flächen für Pflanzverpflichtungen pv_1 festgesetzt. Dadurch sollen die Wegeverbindungen bzw. der nördliche Bereich der Grünfläche eingegrünt werden.

Im westlichen Bereich des künftigen Sondergebiets wird auf der heute bestehenden Verkehrsgrünfläche mit zahlreichen erhaltenswerten Bäumen eine Pflanzverpflichtung pv_2 festgesetzt, um die bestehenden Bäume zu erhalten.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und aus gestalterischen Gründen wird außerdem bei Gebäuden mit Flachdächern oder Dächern bis zu 10° Neigung eine Dachbegrünung festgesetzt.

7.3 Bauweise

Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den SO- und MI-Gebieten soll zum einen die hier gewünschte städtebauliche Dichte erreicht und zum anderen eine gewisse bauliche und betriebliche Flexibilität zugunsten der ansässigen und anzusiedelnden Betriebe und der Wohnnutzung ermöglicht werden. Innerhalb der Baugrenzen sind die Gebäude im Erdgeschoss ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, in den Obergeschossen gilt die offene Bauweise.

7.4 Geh- und Fahrrechte

Zwischen den Gebäuden Osterbronnstraße 60 und 64A wird durch die Festsetzung einer mit Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu belastenden Fläche die bereits bestehende Verbindung von der Osterbronnstraße zur bestehenden Grünfläche gesichert. Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts auf privater Grundstücksfläche wird durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeglichen. Eine Anlieferung des mit dem Geh- und Fahrrecht belasteten Grundstücks mit Kraftfahrzeugen ist weiterhin über diese Fläche möglich.

7.5 Leitungsrecht

Westlich der Galileistraße wird auf den privaten Grundstücken 1649/1 und 1649/2 sowie auf dem nicht gebuchten Flurstück 1649 ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, um die vorhandene Leitung der EnBW bzw. den vorhandenen Kanal der Stadt Stuttgart zu sichern. Eine Bebauung ist nicht zulässig, mit Ausnahme von Stellplätzen in der ST-Fläche.

Im Bereich des Sondergebiets und des Mischgebiets nördlich des Siriuswegs befindet sich ein Kanal. Um das Baufenster gänzlich ausnützen zu können, ist der Kanal auf Kosten der Grundstückeigentümer zu verlegen. Alternativ ist es möglich, die Neubebauung unter Berücksichtigung des bestehenden Abwasserkanals entsprechend anzupassen.

7.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen wie z. B. Müllbehälterstandplätze und Einfriedigungen sind auf der nicht überbaubaren Fläche nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Flächen entlang der Osterbronnstraße bis auf die Bereiche, in denen Stellplätze zulässig sind, freigehalten werden. Die Bereiche zwischen den Baufenstern sollen mit dieser Festsetzung von Nebenanlagen freigehalten werden, so dass eine verbesserte Erlebarkeit der Grünanlage von der Osterbronnstraße aus ermöglicht wird.

8. **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung baugestalterischer Absichten werden innerhalb des Plangebiets örtliche Bauvorschriften zu diversen Themenbereichen wie Dachgestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Werbeanlagen und Außenantennen erlassen.

8.1 Dachgestaltung

Entsprechend dem Bestand sind die Dächer der Gebäude und Garagen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° festgesetzt. Solaranlagen sind auf Ständern über den begrünteren Dachflächen anzubringen und um ihre Eigenhöhe von den Gebäudewänden zurückzusetzen.

Oberste Geschosse, die kein Vollgeschoss sind, sind an den Gebäudeseiten, die dem Park oder Straßen zugewandt sind, um ihre Eigenhöhe zurückzusetzen. Damit soll erreicht werden, dass die Gebäude sowohl von den umgebenden Straßen als auch von der öffentlichen Grünfläche nicht höher in Erscheinung treten.

Im MI-Gebiet können auf der parkzugewandten Seite Dachterrassen inklusive der erforderlichen Wege auf maximal 20 % der realisierten Grundfläche zugelassen werden.

8.2 Müllbehälterstandplätze

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen prägen in besonderer Weise das Ortsbild und den Straßenraum. Die Müllbehälterstandplätze sind deshalb durch Bepflanzungen abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Vorschriften zu Müllbehälterstandplätzen erfolgen aus stadtgestalterischen und hygienischen Gründen. Müllbehälterstandplätze sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig (siehe 7.6. Nebenanlagen).

8.3 Weitere gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherstellung eines stadtgestalterisch hochwertigen Erscheinungsbildes werden auch Regelungen zu Einfriedigungen, Werbeanlagen und Außenantennen getroffen.

Einfriedigungen sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Damit soll vermieden werden, dass die Wegeverbindungen zur öffentlichen Grünfläche eine optische Einengung erfahren. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und /oder bewegtem Licht würden die gewünschte Wohnnutzung erheblich stören. Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne pro Gebäude zulässig.

9. Erschließung

Umgestaltung der Osterbronnstraße

Die vorhandene Osterbronnstraße soll so umgestaltet werden, dass künftig auf der Nordseite ein Längsparkstreifen mit Pflanzbeeten und Bäumen in einer Breite von 2,0 m entstehen kann. Mit dieser Maßnahme und der Realisierung von beidseitigen Schutzstreifen für Radfahrer kann die Straßenbreite der Osterbronnstraße optisch reduziert werden. Auf der Südseite der Osterbronnstraße wird der Gehweg auf bis zu 3,5 m verbreitert. Zur Aufwertung des Straßenraums sind neue Bäume im Gehweg vorgesehen.

Umgestaltung der Galileistraße

Im Zuge der Realisierung der Stadtbahnlinie U12 bis zur Endhaltestelle Galileistraße wurde die Galileistraße umgestaltet. Für den Bereich der Planfeststellung wurden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die Abgrenzung der Planfeststellung wird nachrichtlich dargestellt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Nähe zur S-Bahnstation Rohr sowie die Buslinie 81 gut durch den ÖPNV erschlossen. An der Haltestelle Galileistraße verkehrt zudem die Nachtbuslinie N10. Durch die zwischenzeitliche Realisierung der Stadtbahnlinie U12 bis zur Endhaltestelle Galileistraße ist ein Entwicklungsschub für den Stadtbezirk Dürtlewang zu erwarten. Die Ergänzung des ÖPNV-Angebots durch die Stadtbahn erhöht sowohl die Attraktivität des Versorgungszentrums an der Osterbronnstraße als auch die Qualität als Wohnstandort im gesamten Stadtteil. Die Abgrenzung der Planfeststellung Stadtbahn U12 wird nachrichtlich übernommen. Die offizielle Eröffnung des Streckenabschnitts Wallgraben-Dürtlewang war am 13. Mai 2016.

Die bestehende Bushaltestelle auf der nördlichen Straßenseite der Osterbronnstraße soll in den Bereich östlich der Kreuzung Dürtlewang-/Osterbronnstraße verlegt werden (nachrichtliche Darstellung im Plan). Die Bushaltestelle auf der südlichen Straßenseite soll entweder in den Bereich des Sondergebiets oder westlich der Kreuzung Dürtlewang-/Osterbronnstraße verlegt werden.

Geh- und Radwegeverbindungen

Der Geltungsbereich ist fußläufig ebenfalls gut erschlossen. Das Plangebiet profitiert dabei insbesondere von dem Fußgängerstrom von der S-Bahn-Haltestelle Rohr zum Wohngebiet Dürtlewang. Der bestehende Gehweg an der Südseite der Osterbronnstraße wird deshalb auf 3,5 m verbreitert. Damit kann eine Aufwertung des öffentlichen Raums und eine Stärkung des Einzelhandels erreicht werden. Die Verbreiterung des Gehwegs kann durch die Umgestaltung der Osterbronnstraße auf der bisherigen Verkehrsfläche erreicht werden. Ein Eingriff in Privatgrundstücke ist nicht erforderlich.

Die Fußwegeverbindung entlang der öffentlichen Grünflächen wird stark frequentiert. Die fußläufige Erschließung erfolgt tagsüber hauptsächlich über die Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche. Die bereits vorhandene Verbindung zwischen Osterbronnstraße und Parkanlage zwischen den Gebäuden Osterbronnstraße 60 und 64 A auf Privatgrundstück soll durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts für Radfahrer auch in Zukunft gesichert werden.

Entlang des Siriusweges wird auf der nördlichen Straßenseite eine straßenbegleitende Gehwegverbindung zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Hierfür ist ein Teil des privaten Grundstücks 1580/3 erforderlich. Auf der Südseite des Siriusweges sind zwar entsprechend dem Bebauungsplan 2003/6 ein Parkstreifen und ein 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt. Dieser Bereich ist jedoch bisher so nicht realisiert.

Entlang der Herschelstraße wird teilweise auf privater Fläche (Teilflächen der Flurstücke 1929/1 und 1929/2) ein Gehweg festgesetzt. U. a. als Ausgleich wird gegenüber dem ein- bis zweigeschossigen Bestand eine höhere Zahl der Vollgeschosse zugelassen (Z=III).

Der Fahrradverkehr wird bisher an der Osterbronnstraße auf der Fahrbahn geführt. Übergeordnete Zielsetzung ist die Aufwertung des Erscheinungsbildes in der Osterbronnstraße und die damit verbundene Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger und der Sicherheit für Radfahrer. Aus diesem Grund sollen im Zuge der geplanten Umgestaltung der Osterbronnstraße Schutzstreifen für Radfahrer in beiden Richtungen hergestellt werden.

Individualverkehr

Das Gebiet ist über die Osterbronnstraße erschlossen. Die Osterbronnstraße soll im Rahmen eines Gesamtkonzepts neu gestaltet werden. In diesem Zusammenhang sind die Neuaufteilung der Verkehrsfläche, die Neuordnung der Parkierung sowie die Anpflanzung von Bäumen wesentliche Elemente. Die Anlieferungsfunktionen der Osterbronnstraße werden dabei beibehalten.

Die Wendepalette am Siriusweg wird vergrößert, um auch für die Zukunft die Müllentsorgung zu sichern. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan 2003/6 wurden auf der Südseite des Siriuswegs auf den Flurstücken 1673 und 1677 ein Parkierungsstreifen sowie ein Gehweg festgesetzt, die jedoch bisher nicht realisiert worden sind.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist überwiegend in der überbaubaren Fläche unterzubringen. Oberirdische Stellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und auf den mit ST gekennzeichneten Flächen bis max. 75% der Fläche zulässig.

Vor dem Hintergrund einer Erhöhung der baulichen Ausnutzung entlang der Osterbronnstraße erscheint die Deckung des Stellplatzbedarfs überwiegend in Tiefgaragen als die städtebaulich sinnvollste Lösung.

Im Geltungsbereich sind für Gebäude, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr von Fahrrädern zu erwarten ist, entsprechende Abstellanlagen in je nach Nutzung erforderlicher Zahl herzustellen.

Öffentliche Parkplätze

Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Dürrolewangstraße soll im westlichen Bereich bestehen bleiben und wird deshalb entsprechend als Verkehrsfläche -Parkplatz- festgesetzt. Kunden der Einzelhandelsbetriebe können den öffentlichen Parkplatz weiterhin wie bisher nutzen. Der östliche Teil des bestehenden Parkplatzes wird Bauland und als Sondergebietsfläche festgesetzt.

Auch nach der Umgestaltung der Osterbronn- und der Galileistraße sollen Längs- und Schrägparkplätze zum Teil erhalten bleiben.

Erschließung bzw. Anlieferung der Sondergebietsfläche und des Mischgebiets

Die Anlieferung der privaten Grundstücke erfolgt über die Privatgrundstücke, nicht über die öffentliche Grünfläche oder die Wegeverbindungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Die Erschließung der Sondergebietsfläche soll über den Siriusweg erfolgen, keinesfalls über die öffentliche Grünfläche. Diese Erschließung ist grundsätzlich über die öffentliche Verkehrsfläche, den Siriusweg, möglich. Die Wendepalette am Ende des Siriusweges ist für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Bei einer Anlieferung mit größeren Fahrzeugen (Lastzügen) muss auf dem Baugrundstück gewendet werden.

Entsprechende Nachweise gemäß TA Lärm zur Anlieferung werden im Baugenehmigungsverfahren gefordert. Es müssen entsprechende Vorkehrungen wie z. B. zeitliche Beschränkungen der Anlieferung, Einhausungen o. Ä. vom Vorhabenträger getroffen werden. Im städtebaulichen Vertrag, der mit der Eigentümerin des Sondergebietsgrundstücks abgeschlossen wurde, wurden entsprechende Regelungen zur Anlieferung getroffen.

10. Sozialverträglichkeit

Angebote der sozialen Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Kirchen, Jugendhaus) sind in ausreichendem Maße in Vaihingen, Rohr und Dürrolewang vorhanden. Im MI-Gebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Im Sondergebiet sind Kindertageseinrichtungen wie z. B. Kindertagesstätten zulässig.

Im Geltungsbereich befindet sich ein Kinderspielplatz, der mit der Festsetzung Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz- in seinem Bestand gesichert wird. Durch die Planung von neuen möglichen Wohnflächen ist mit einem Zuzug von Familien zu rechnen. Die Anzahl der notwendigen Kindertagesplätze ist abhängig von der Anzahl der geplanten Wohnungen. Neben dem Bedarf an Kita-Plätzen besteht auch Bedarf an Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche ab 10 Jahren. Diese Nutzungen sind im Plangebiet zulässig.

11. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Bereichs mit Wasser und Energie ist gesichert. Die erforderliche Löschwassermenge ist sichergestellt. Im Plangebiet befinden sich Strom-, Gas- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationslinien.

Das im Plangebiet anfallende Mischwasser fließt über den Hauptsammler Schwarzbach zum Klärwerk Möhringen.

Die Müllentsorgung erfolgt auch weiterhin über die Osterbronnstraße, den Siriusweg, die Galileistraße und die Herschelstraße. Durch die Festsetzung einer größeren Wendepalte wird die Müllentsorgung im Siriusweg auch für die Zukunft gesichert.

12. Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

Durch die geplante Umgestaltung der Osterbronnstraße (z. B. Herstellung von Längsparken auf der nördlichen Seite der Osterbronnstraße, weiteren Baumstandorten, Verbreiterung der Gehwegsflächen auf der südlichen Seite der Osterbronnstraße und Schutzstreifen für Radfahrer) und die Umgestaltung des Wendehammers im Siriusweg entstehen Kosten in Höhe von ca. 800.000 €. Für die Verlängerung des oberirdischen Bachlaufs in der öffentlichen Grünfläche entstehen Kosten in Höhe von 50.000 €.

Die Kosten für den Grunderwerb für die Herstellung der Gehwege nördlich des Siriuswegs und der Herschelstraße sowie die Vergrößerung der Grünfläche im Bereich Osterbronnstraße 82 und im Bereich Osterbronnstraße 54 bis 56 können erst bei den Grunderwerbsverhandlungen ermittelt werden.

13. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)

Wegen geringem Wertzuwachs bei den einzelnen Grundstücken -aufgrund . der bisherigen Beurteilung nach § 34 BauGB (Zulässigkeitsbereich von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich)- ist im Bereich der Mischgebiete entlang der Osterbronnstraße sowie der Herschelstraße von der Anwendung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells abzusehen. Auf Grund des Eigentümerwechsels wurde die Grundvereinbarung zum SIM für den Bereich des Sondergebiets (Osterbronnstraße 50) erst zum erneuten Auslegungsbeschluss abgeschlossen (Anlage 5a). Der städtebauliche Vertrag nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells wurde zwischenzeitlich abgeschlossen (siehe Anlage 5b).

14. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Lärm

Aus der EU-Umgebungslärmkarte aus dem Jahr 2012 lassen sich folgende Mittelungspegel am Straßenrand abgreifen:

| | Nacht dB(A) | Tag (Nachtwert+10 dB(A)) |
|--|-------------|--------------------------|
| Osterbronnstraße | 55 bis 60 | 65 bis 70 |
| Siriusweg östlicher Bereich | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Siriusweg westlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |
| Galileistraße südlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Galileistraße nördlicher Bereich | 50 bis 60 | 60 bis 70 |
| Herschelstraße | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Dürrelewangstraße | 45 bis 55 | 55 bis 65 |

Die Lärmwerte im Bereich der zulässigen Bebauung liegen darunter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 50 dB(A) nachts und 60 dB(A) tags für Mischgebiete werden entlang der Osterbronn-, und der Dürrelewangstraße sowie im Bereich der nördlichen Galileistraße durch den Verkehrslärm überschritten. Für das Sondergebiet gilt die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und damit analog zur DIN 18005, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, 45 dB(A) nachts für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.

Entlang der Osterbronn-, der Dürrelewang- und der nördlichen Galileistraße werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärm) überschritten, die für Mischgebiete 54 dB(A) nachts und 64 dB(A) tags betragen. Deshalb ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Osterbronnstraße, der Dürrelewangstraße und der Galileistraße aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Deshalb werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, so dass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen sind. Diese baulichen Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen o. Ä. erfolgen. Ein Schutz von Außenwohnbereichen kann damit jedoch nicht gewährleistet werden.

Der gesamte Geltungsbereich wird darüber hinaus als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen erforderlich sind.

Vorkehrungen gegen Auswirkungen durch den Anlieferungsverkehr des geplanten Einzelhandelsbetriebs können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Dies erfolgt durch schalltechnische Untersuchungen und die ggf. erforderliche Anordnung daraus resultierender Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden keine Verschlechterungen der Lärmsituation erwartet.

Planfeststellung Stadtbahnlinie U12 Wallgraben bis Dürrelewang

Die maßgeblichen Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden beim Betrieb der neuen Stadtbahnlinie eingehalten. Die mit dem Stadtbahnbau verbundenen Veränderungen im Straßenverkehr führen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erheblichem Lärmzuwachs (bei zwei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforder-

lich). Im Planfeststellungsverfahren wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die zulässige Gesamtlärmbelastung aus Straße und Schiene untersucht. Ab einem Schwellenwert von 70/60 dB(A) tags/nachts sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, um einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner und einem unzumutbaren Eingriff in ihr Eigentum zu begegnen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Erhöhung auf Lärmwerte über diese Schwellenwerte.

Die Auflagen zur Lärminderung während der Bauzeit tragen ebenfalls dazu bei, die Lärmbelastung der Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Beim Stadtbahnbetrieb sind keine Überschreitungen der entsprechend anwendbaren Orientierungswerte der 24. BImSchV in Bezug auf den sogenannten sekundären Luftschall, also den bei der Umwandlung von Erschütterungen in Luftschall entstehenden hörbaren Schall, zu erwarten.

Schadstoffe

Durch das Informationssystem „Stadtklima 21“ liegt eine Grundlage vor, die eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Plangebiet ermöglicht (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008). Für das Jahr 2010 ergeben die Berechnungen, dass entlang der Osterbronnstraße für die straßenverkehrsrelevanten Luftschadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀) eine Einhaltung der gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV zu erwarten ist. Jedoch wird nach diesen Berechnungen der vom Gemeinderat beschlossene Zielwert für das NO₂-Jahresmittel überschritten.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen und gefährdeten sowie besonders und streng geschützten Arten auf den überbaubaren Grundstücksflächen vor. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Baumbestandes auf den Verkehrsgrünflächen und in den öffentlichen Grünflächen werden die Habitate der dort vermuteten Arten (insbesondere Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger) größtenteils auf Dauer gesichert. Ein bestandsgefährdender Eingriff in Populationen besonders und streng geschützter sowie selten und gefährdeter Arten ist damit auszuschließen.

Lediglich im Bereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes wird aufgrund der Festsetzung Sondergebiet in den Baumbestand eingegriffen. 4 bestehende Bäume, darunter 3 erhaltenswerte Bäume entfallen dadurch. Vor dem Fällen dieser Bäume ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.

Ein Erhalt dieser 3 Bäume wurde geprüft, ist jedoch nicht möglich, da durch den Bebauungsplan das stadtentwicklungspolitische Ziel, einen großflächigen Einzelhandel mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel zur Sicherung der Lebensmittelversorgung in Dürtlewang anzusiedeln, erreicht werden soll. Andere alternative Möglichkeiten, eine dazu erforderliche Fläche festzusetzen wie z. B. eine Ausdehnung der Sondergebietsfläche nach Norden in die bestehende Grünfläche bzw. nach Osten auf die angrenzenden Privatgrundstücke wurden aus verschiedenen Gründen (großer Eingriff in Grünfläche, kein Zugriff auf Privatgrundstücke) nicht weiterverfolgt.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der vorliegende Bebauungsplan in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Baumbestand

Die Untersuchung des Baumbestands hat folgendes ergeben:

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Dürrolewangstraße befinden sich zahlreiche Bäume. Von den 30 Bäumen sind 20 vital und daher besonders erhaltenswert. Bis auf 4 bestehende Bäume, darunter 3 erhaltenswerte, die durch die Festsetzung eines Sondergebiets entfallen, können die Bäume erhalten werden.

15. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,67 ha.

| | |
|--------------------------|---------|
| Verkehrsfläche | 1,30 ha |
| Öffentliche Grünfläche | 1,30 ha |
| Mischgebiete | 1,34 ha |
| Sondergebiet SO | 0,21 ha |
| Planfestgestellte Fläche | 0,52 ha |

II. Umweltbericht

A - Allgemeine Informationen zum Verfahren

Übersicht über Art und Stand des Verfahrens:

X auf Teilflächen Bebauungsplan -
Änderung

X auf Teilflächen Bebauungsplan neu
im Innenbereich

Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele:

Der Bereich an der Osterbronnstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart als E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung (kein großflächiger Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmittel unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl in angrenzenden Wohngebieten) ausgewiesen. Es besteht dementsprechend das stadtentwicklungspolitische Ziel, diesen existierenden und definierten zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu stärken, unter anderem auch durch den Anschluss von Spielhallen. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, eine zukunftsfähige Entwicklung als Zentrum des Stadtteils Dürrolewang zu ermöglichen.

Ergänzende Angaben zum Plangebiet:

Ausgangszustand des Planungsgebietes: 4,67 ha

| | | | | | | | | |
|---|-------|---|----------------------------|-------|---|--|-------|---|
| Gebäude / Bauli- che An- lagen | Ca.33 | % | Öffentliche Grünflächen | Ca.28 | % | Verkehrsflächen und planfestge- stellte Fläche | Ca.39 | % |
|---|-------|---|----------------------------|-------|---|--|-------|---|

**Bauland: 15 500 qm, Grünflächen: 13 000 qm, Verkehrsflächen: 13 000 qm,
planfestgestellte Fläche 5 200 qm**

Geltendes /derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1968/14 im östlichen Teil
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 1908 im westlichen Teil
- Bebauungspläne 1957, 1959, 1962 nÖ, deshalb Beurteilung nach § 34 BauGB

Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele:

- Regionalplan: Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet als Bestand, Trasse für Schienenverkehr Neubau
- Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Grünfläche Parkanlage, Landschaftspark sowie Wohnbaufläche, Nachbarschaftszentrum (Z), „Grünkorridor/ Grünnetzungen durch Siedlungsbereiche“

- Landschaftsplan: Entlang der Osterbronnstraße Verbesserung der Grünverbindung und Rad- und Wanderweg, entlang der Straße Am Wallgraben raumbildende Vegetation (Allee), im Park Wiederherstellung von Fließgewässern.
- Flurbilanz: im Innenbereich nicht relevant
- Biotopsystemplanung: im Innenbereich nicht relevant
- STEK: im Plangebiet ohne räumlich differenzierte Aussagen / Vorgaben
- Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen:
 - Einzelhandel- und Zentrenkonzept
 - Vergnügungsstättenkonzeption

Schutzgebiete und geschützte Objekte:

Hinweis: Detailliertere Angaben zu den jeweiligen Schutzgebieten erfolgen bei den jeweiligen Schutzgütern.

| | |
|--|-------------------------------------|
| X Besonders geschützte Biotop (§ 32 NatSchG) grenzen an | X Landschaftsschutzgebiet grenzt an |
| Das Plangebiet selbst liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten und geschützten Objekten. | |

Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte:

In Zusammenhang mit der Planung werden Grenzwerte und Richtwerte aus folgenden Regelwerken relevant:

Lärm:

- X DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau
 - 4. BImSchVO - genehmigungsbedürftige Anlagen
- X 16. BImSchVO - Verkehrslärm Straße und Schiene
 - 18. BImSchVO - Sportlärm/ Freizeidlärm
 - Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

Luftschadstoffe:

- X39. BImSchVO - (Feinstaub, PM10)
 - 22. BImSchVO - (CO, CO2, NOx, SOx,)
 - 22. BImSchVO - (Schwermetalle)
 - 22. BImSchVO - (Benzol, sonstige)

Sonstige:

- Geruchsimmissionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche)

B. Bestandserfassung und Bewertung

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene / Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Aspekt Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die gemischte Nutzung entlang der Osterbronnstraße mit Wohnen (überwiegend in den Obergeschossen) und Läden / Dienstleistungen (überwiegend in den Erdgeschossen) geprägt. Für den gesamten Stadtteil Dürtlewang ist der von Ost nach West mit Gewässerlauf und Baumbestand gestaltete Grünzug Ortsbild prägend. Er bietet Erholungsflächen und eine Verbindung aus dem Ortsteil in die freie Landschaft. Die Grundversorgung ist durch die Ladenzeile entlang der Osterbronnstraße teilweise gesichert, teilweise besteht derzeit Leerstand. Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV mit S-Bahn, Bus und künftig Stadtbahn angeschlossen. Das Wohnumfeld wird zum einen von den Straßen, zum anderen aber von (kleineren) Gärten sowie von dem verhältnismäßig großen, zur offenen Landschaft vermittelnden Grünzug charakterisiert.

Vorbelastungen:

- Verkehrslärm

Aus der EU-Umgebungslärm Lärmkarte aus dem Jahr 2012 lassen sich folgende Mittelungspegel am Straßenrand für den Nachtwert abgreifen:

| | Nacht dB(A) | Tag (Nachtwert+10 dB(A)) |
|---|-------------|--------------------------|
| Osterbronnsstraße | 55 bis 60 | 65 bis 70 |
| Siriusweg östlicher Bereich | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Siriusweg westlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |
| Galileistraße südlicher Bereich | 45 bis 50 | 55 bis 60 |
| Galileistraße nördlicher Bereich | 50 bis 60 | 60 bis 70 |
| Herschelstraße | 40 bis 45 | 50 bis 55 |
| Dürrolewangstraße | 45 bis 55 | 55 bis 65 |

Hinweis: Das Plangebiet liegt im Bereich des amtlichen Lärminderungsplans Vaihingen, der als Lärmschutzmaßnahme ein flächendeckendes Fahrverbot für LKW über 3,5 t vorsieht. Ein Lärminderungsplan wird gemäß der zugrunde liegenden EU-Umgebungsrichtlinien für die Wohnnutzung und andere schützenswerte Gebiete aufgestellt, in denen dauerhaft schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm hervorgerufen werden bzw. diese zu erwarten sind. Die im Lärminderungsplan Vaihingen vorgesehene Maßnahme „Fahrverbot für LKW“ wurde in Vaihingen am 1. Januar 2006 bereits verfügt. Im Lärminderungsplan ist außerdem im Bereich der Osterbronnsstraße eine Fahrbahnverengung bzw. ein Straßenrückbau dargestellt.

Für das Sondergebiet gilt bezüglich der Wohnnutzung die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets und damit analog zur DIN 18005, 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, 45 dB(A) nachts für Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm.

Planfeststellung Stadtbahnlinie U12 Wallgraben bis Dürrolewang

Die maßgeblichen Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV werden beim Betrieb der neuen Stadtbahnlinie eingehalten. Die mit dem Stadtbahnbau verbundenen Veränderungen im Straßenverkehr führen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erheblichem Lärmzuwachs (bei zwei Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs werden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich).

Im Planfeststellungsverfahren wurde in der schalltechnischen Untersuchung auch die zulässige Gesamtlärmbelastung aus Straße und Schiene untersucht. Ab einem Schwellenwert von 70/60 dB(A) tags/nachts sind Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen, um einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner und einem unzumutbaren Eingriff in ihr Eigentum zu begegnen. Im vorliegenden Fall gibt es keine Erhöhung auf Lärmwerte über diese Schwellenwerte.

Die Auflagen zur Lärminderung während der Bauzeit tragen ebenfalls dazu bei, die Lärmbelastung der Anwohner so gering wie möglich zu halten.

Beim Stadtbahnbetrieb sind keine Überschreitungen der entsprechend anwendbaren Orientierungswerte der 24. BImSchV in Bezug auf den sogenannten sekundären Luftschall, also den bei der Umwandlung von Erschütterungen in Luftschall entstehenden hörbaren Schall, zu erwarten.

- Luftschadstoffe - vgl. Klima und Luft
- Sonstige Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

| | | | | | |
|--|--|--|----------|-------------------------------------|----------|
| Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und / oder benachbart liegenden Flächen: | | | | | |
| X Entlang der Straßen werden folgende Werte überschritten: DIN 18005 (Orientierungswerte), 60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts 16. BImSchVO (Grenzwerte), 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts | | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | | |
| Die vorhandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben einen hohen Erholungs- und Aufenthaltswert für den gesamten Stadtteil Dürtlewang und haben damit über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung. Die Grundversorgung und die Anbindung an den ÖPNV sind gesichert. Die Verkehrsbelastung in der Osterbronnstraße führt allerdings zu Lärmbelastungen, die die schalltechnischen Grenz- und Orientierungswerte teilweise überschreiten. Die Qualität der Wohnlage und des Wohnumfeldes sind als mittel einzustufen. | | | | | |
| | | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit: | 1 | 2 | 3 |
| | | | | x | |
| | | | | <u>Bewertungsrahmen:</u> | |
| | | | | 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung | |
| | | | | 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung | |
| | | | | 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | <ul style="list-style-type: none"> • EU-Lärmkartierung (Umgebungsärm) 2012 • Lärminderungsplan Vaihingen • Planfeststellung Stadtbahn U12 | | | | |

Schutzgut Boden

| | | | | | | |
|--|---|--|--|----------|----------|----------|
| Bestand: | | | | | | |
| <p>Im Plangebiet stehen unterschiedlich feste Ton-, Kalk und Sandsteinbänke des Unterjuras an (vermutlich Arietenkalk Formation). Auf diesen Gesteinsbänken lagern Lösslehme, Verwitterungstone und bereichsweise (in den Senken) Schwemmlöss. Die Lockergesteine an der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Die Böden sind in den Siedlungsflächen als Allosol - Pararendzina aus Aufschüttung von häufig pseudovergleytem Lösslehm anzusprechen, in den unversiegelten Bereichen des Grünzuges können zudem Reste pseudovergleygter Parabraunerden und kleinflächig Kolluvien auftreten. Die Böden haben überwiegend mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für anorganische Schadstoffe, gute Eigenschaften als Filter und Puffer organischer Schadstoffe und sind im Hinblick auf ihre Eigenschaft als Standort für die natürliche Vegetation als produktiv einzustufen.</p> | | | | | | |
| Vorbelastungen: | | | | | | |
| <p>Große Teilbereiche des Planungsgebietes sind anthropogen überformt und die Böden gestört. Die Flächen sind je nach Lage im Plangebiet stark versiegelt mit Versiegelungsgraden von 31- 90% auf den Baugrundstücken und 91-100% auf den Verkehrsflächen. Hier sind die Bodenfunktionen zerstört oder stark gestört.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegen im Bereich der Gebäude Osterbronnstraße 68B (Flst. 1652/1) und 82 (Flst. 1649/1) altlastenverdächtige Flächen (ISAS Nr. 3512 und 3513).</p> | | | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | | | |
| <p>Auf den versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen liegen Böden mit aufgrund der Störungen geringer Bedeutung vor. Die Bodenqualität unter Berücksichtigung der einzelnen Bodenfunktionen und der Versiegelungsgrade ist hier gering, auf den Flächen des weitgehend nicht oder nur gering versiegelten Grünzuges ist die Bodenqualität hoch.</p> | | | | | | |
| Zusammenfassende Gesamtbilanz / Ist-Zustand gemäß BOKS: | | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist-Zustand Schutzgut Boden: | | 1 | 2 | 3 |
| Es ergibt sich kein Verlust von Bodenindexpunkten | | | | | x | |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> | | | | | | |
| 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung | | | | | | |
| 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung | | | | | | |
| 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | <p>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie Bodenkarte und Auswertungskarten BOKS Geologische Karte ISAS Altlastenkataster</p> | | | | | |

Schutzgut Wasser - Grundwasser

| | | | | |
|---|--|---|----------|----------|
| Bestand: | | | | |
| <p>Im Geltungsbereich liegt das Grundwasser in den Schichten des Unteren Jura. Der Grundwasserleiter ist entsprechend dem Schichtfallen des Unteren Jura geneigt und der Grundwasserstrom ist Richtung Köschtal gerichtet. Es ist mit einem Grundwasserstand zwischen 423,00 und 429,00 m ü. NN zu rechnen bei starken jährlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels. Diese Angabe gibt die großräumige Grundwassersituation wieder, von der kleinräumige Abweichungen jederzeit möglich sind. Das Gelände liegt zwischen 426 und 433 m ü. NN, so dass mit Grundwasserflurabständen im Mittel in den östlichen Bereichen des Plangebietes von 2,5 – 3 m und in den westlichen Teilbereichen von ca. 4 m zu rechnen ist. Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt je nach Versiegelungsgrad in den bebauten Teilflächen 0-50 mm, in den nur wenig und nicht versiegelten Bereichen 50-100 mm.</p> | | | | |
| Lage in Schutzgebieten: | | | | |
| Wasserschutzgebiete: | | X Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten | | |
| Heilquellenschutzgebiete: | | X Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete | | |
| Vorbelastungen: | | | | |
| <p>Vorbelastungen liegen mit den altlastenverdächtigen Flächen im Bereich der Osterbronnstraße 68B (Flst. 1652/1) und 82 (Flst. 1649/1) vor. Die Flächen weisen einen teilweise hohen Versiegelungsgrad von 0-10 % im Bereich der Grünfläche, 31-90% im Bereich der bebauten Flächen und von 91-100% im Bereich der Verkehrsflächen auf.</p> | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | |
| Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten | | | | |
| | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Grundwasser: | 1 | 2 | 3 |
| | | | x | |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> | | | | |
| 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung | | | | |
| 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung | | | | |
| 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 4. 5. 2011 Geologische Karte Hydrogeologische Karte ISAS Altlastenkataster | | | |

Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

| | | | | | |
|--|-------------------------------------|--|----------|----------|----------|
| Bestand: | | | | | |
| Im Plangebiet verlief im Bereich der heutigen Grünfläche der ehemalige Brühlbach, welcher als Vorfluter diente und über den Schwarzbach und den Steinbach in die Körsch entwässerte. Er ist heute verdolt. In der öffentlichen Grünfläche ist ein künstlicher Gewässerlauf mit geregelter Wasserzulauf angelegt worden, der wasserrechtlich nicht als Gewässer gewidmet ist und aufgrund fehlender Hoch- und Niedrigwasserdynamik keine Überschwemmungsflächen aufweist. | | | | | |
| Lage in Schutzgebieten: | | | | | |
| Überschwemmungsgebiete: | <input checked="" type="checkbox"/> | liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten | | | |
| Vorbelastungen: | | | | | |
| Der ehemalige Brühlbach wurde verdolt und das ehemalige Fließgewässer zerstört. | | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | | |
| Der oberirdische Wasserlauf im Bereich der Grünfläche ist gestalterischer Ersatz für den verdolten Brühlbach, allerdings ohne die eigentliche Funktion und ohne die eigentliche Bedeutung eines dynamischen Fließgewässers mit seinen Funktionen im Naturhaushalt (biologische Selbstreinigung, Vergleichmäßigung des Oberflächenabflusses, Lebensraum für Tiere und Pflanzen etc.). | | | | | |
| | | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Oberflächengewässer: | 1 | 2 | 3 |
| | | | x | | |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> | | | | | |
| 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung | | | | | |
| 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung | | | | | |
| 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | | Luftbild Geländebegehung Hydrogeologische Karte | | | |

Schutzgut Klima und Luft

| | | | | |
|---|--|----------|----------|----------|
| Bestand: | | | | |
| Der Jahresmittelwert für die Temperatur beträgt 7- 8 °C bei Niederschlägen von im Durchschnitt 700 - 750 mm im Jahr. | | | | |
| Der Klimaatlas weist das Plangebiet zu etwa gleichen Teilen im Norden als Gartenstadtklimatop mit geringem Einfluss auf Temperatur, Feuchte und Wind und im Süden als Stadtrand-Klimatop mit wesentlicher Beeinflussung von Temperatur, Feuchte und Wind und mit Störungen der lokalen Windsysteme aus. Auf den umliegenden Freilandklimatopen bildet sich Kaltluft, welche entsprechend der Topografie Richtung Osten abfließt. | | | | |
| Klimatisch günstige Wirkung entfaltet der Grünzug mit seinen wenig versiegelten und von Großbäumen geprägten Flächen. Klimatisch günstig wirkt sich auch der große Baumbestand im Westen des Plangebietes aus, dessen Laubdach die versiegelten Flächen der Stellplätze effektiv beschattet. | | | | |
| Vorbelastungen: | | | | |
| Aufgrund der Versiegelung und Bebauung besteht eine geringe Vorbelastung durch Ausbildung einer schwachen Wärmeinsel während sommerlicher Hitzeperioden. Weitere geringe Vorbelastungen bilden die Emissionen aus Hausbrand und die Emissionen des Straßenverkehrs insbesondere auf der Osterbronnstraße und der Dürrolewangstraße. | | | | |
| Überschreitung von Grenzwerten: | | | | |
| Entlang der Osterbronnstraße ist für die straßenverkehrsrelevanten Luftschadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO ₂) und Feinstaub (PM ₁₀) zwar eine gegenüber unbelasteten Gebieten erhöhte Schadstoffbelastung zu erwarten, allerdings werden die gültigen Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Jedoch wird der vom Gemeinderat beschlossene Zielwert für das NO ₂ -Jahresmittel überschritten. | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | |
| Es bestehen Vorbelastungen aufgrund der straßenverkehrsbedingten Schadstoffemissionen. Während nach derzeitigem Kenntnisstand die gesetzlich vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, kommt es zu Überschreitungen des vom Gemeinderat beschlossenen Zielwertes für NO ₂ . | | | | |
| | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist-Zustand Schutzgut Klima und Luft | 1 | 2 | 3 |
| | | | x | |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> | | | | |
| 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung | | | | |
| 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung | | | | |
| 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | Klimaatlas Schreiben des Amtes für Umweltschutz vom 4.5.2011 Informationssystem „Stadtklima 21“ | | | |

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

| | |
|--|--|
| Bestand: | |
| Das Plangebiet zeigt sich als Stadtbiotop mit versiegelten Verkehrsflächen und unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächenanteilen. Prägend ist die innerstädtische Grünanlage mit Verbundwirkung in die freie Landschaft. Sie wird von einem stattlichen Baumbestand geprägt, weitere erhaltenswerte große Bäume sind im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie im Westen auf dem öffentlichen Parkplatz an der Dürtlewangstraße vorhanden. | |
| Schutzgebiete: | |
| Naturschutzgebiete: | Keine vorhanden |
| Landschaftsschutzgebiete: | X Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart, jenseits der Galileistraße, liegt das Landschaftsschutzgebiet Glemswald |
| Naturdenkmale | - Keine vorhanden |
| Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope | X Besonders geschützte Biotope liegen östlich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet Glemswald entlang des Schwarzbaches |
| Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume | Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung |
| Besonders und streng geschützte Arten: | |
| Besonders und streng geschützte Arten: | <p>Das Plangebiet dürfte aufgrund Lage und Ausprägung zusammen mit den östlich angrenzenden Offenlandflächen und den großen Grünflächen der südlich angrenzenden Zeilenbebauung Lebensraum auch für seltene und gefährdete sowie besonders und streng geschützte Arten insbesondere aus den Artengruppen der Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse bieten. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter sowie seltener und gefährdeter Arten liegen jedoch nicht vor.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Planung hat u. a. die Sicherung des Grünzuges und des Baumbestandes und damit die Sicherung der Habitate der vorkommenden Arten zur Zielsetzung. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen sind nur in geringem Umfang im SO-Gebiet vorgesehen. Eine detaillierte Bestandserfassung seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Arten ist daher nicht erforderlich.</p> |
| Vorbelastungen: | |
| Die umliegenden Trassen der Dürtlewangstraße, Osterbronnstraße und Galileistraße haben Trennwirkung und führen zu einer Isolation der in der Grünfläche liegenden Habitate heimischer, nicht flugfähiger Arten. | |

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Der Zusammenhang mit der freien Landschaft und der südlich an den Grünzug angrenzenden Zeilenbebauung mit großen Grünflächen und stattlichem Baumbestand machen die Freiflächen des Plangebietes zu charakteristischen Lebensräumen der Parksiedlungen und Siedlungsränder mit mittlerer Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Fledermäuse dürften das Gebiet als Lebensraum oder zur Nahrungssuche nutzen.

Die zahlreichen großen Bäume auf dem Parkplatz im Westen des Plangebietes sowie in der Grünfläche sind größtenteils vital und erhaltenswert.

Zusammenfassende Gesamtbilanz / Ist-Zustand gemäß Biotopwertverfahren Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung Stuttgart:

.....

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:

| | | |
|----------|----------|----------|
| 1 | 2 | 3 |
| | x | |

Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung
- 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung
- 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung

Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten:

Baumbewertung
Ortsbegehung

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild

| | | | | |
|--|---|----------|----------------------|----------|
| Bestand: | | | | |
| <p>Das Plangebiet ist zum einen von den baulichen Anlagen und den Verkehrsflächen, zum anderen durch den Grünzug geprägt. Die Bebauung entlang der Osterbronnstraße fügt sich in das Ortsbild ein. Das achtgeschossige Gebäude Osterbronnstraße 82 im Osten des Plangebietes wirkt als Solitär und bis in weite Bereiche der angrenzenden freien Landschaft hinein.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche mit dem Wasserlauf wird von Fußgängern und Radfahrern stark frequentiert und bildet eine wichtige Verbindung zur freien Landschaft östlich der Galileistraße.</p> | | | | |
| Vorbelastungen: | | | | |
| <p>Die umliegenden Trassen der Dürtlewangstraße, Osterbronnstraße und Galileistraße haben aufgrund des Verkehrsaufkommens eine Trennwirkung und führen zu einer gewissen Trennung der Grünanlage von den umliegenden Siedlungsflächen und den östlich angrenzenden Freiräumen.</p> <p>Die Zugänge zur Grünanlage sind nicht ausreichend erkennbar, eine von allen Seiten mögliche Durchgängigkeit und leichte Orientierung wird zum Teil aufgrund der Grundstücksverhältnisse, zum Teil aufgrund gestalterischer Defizite erschwert.</p> <p>Das achtgeschossige Gebäude Osterbronnstraße 82 im Osten des Plangebietes wirkt als Solitär und bis in weite Bereiche der angrenzenden freien Landschaft hinein.</p> | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | |
| <p>Die Grünanlage hat aufgrund ihrer Erholungsfunktion und ihrer Verbindung zur freien Landschaft eine hohe Bedeutung und ist für Dürtlewang wichtig. Aufwertungs- und Gestaltungspotenziale bestehen auf dem öffentlichen Parkplatz an der Dürtlewangstraße sowie auf den direkt an der Osterbronnstraße liegenden Grünflächen inklusive des westlichen Zugangs.</p> | | | | |
| | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Landschaft: | 1 | 2 x | 3 |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | Ortsbegehung Luftbildauswertung | | | |

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

| | | | | |
|---|---|---------------|----------|----------|
| Bestand: | | | | |
| Im Plangebiet liegen keine Kulturgüter. Sachgüter bestehen mit den bestehenden Gebäuden, der Infrastruktur und den sonstigen Einrichtungen. | | | | |
| Vorbelastungen: | | | | |
| - | | | | |
| Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen: | | | | |
| - | | | | |
| | Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: | 1 x | 2 | 3 |
| <u>Bewertungsrahmen:</u> 1 = Nachrangig / geringe Bedeutung 2 = Allgemeine / mittlere Bedeutung 3 = Hochwertig / hohe Bedeutung | | | | |
| Ausgewertete Untersuchungen / Gutachten: | Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 21. 4. 2011 | | | |

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung - Prognose 0-Fall

Darstellung der zukünftigen Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung / im Prognose 0-Fall:

| <u>Nutzungen im Gebiet:</u> | | <u>Rahmenbedingungen</u> | |
|------------------------------------|--|---------------------------------|--|
| x | Ausübung der derzeit rechtsverbindlichen Planungs- und Baurechte bestehende Bebauungspläne , § 34 BauGB | | Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet |
| | Realisierung rechtsverbindlicher Planfeststellungen | x | Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebietes |
| x | Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen) | X | Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebietes |
| | Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen Nutzungen) | | Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme |
| | Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession | x | Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten) |
| | Vorhandene gestalterische und funktionale Defizite der Grünanlage (Zugänge, Durchgängigkeit) bleiben bestehen. | | Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet |

Erläuterungen zu den künftigen Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:

Nach § 34 BauGB wären städtebaulich nicht erwünschte eingeschossige Gebäude sowie oberirdische Stellplätze in großem Umfang möglich.

Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung / Prognose 0-Fall

| | <u>Keine Veränderung gegenüber Ist-Zustand</u> | <u>Verbesserung gegenüber Ist-Zustand</u> | <u>Verschlechterung gegenüber Ist-Zustand</u> |
|---------------------------------------|---|--|--|
| Mensch | | | x |
| Tiere und Pflanzen | | | x |
| Boden | | | x |
| Grundwasser | | | x |
| Oberflächengewässer | | | x |
| Klima und Luft | x | | |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | x | | |

| | | | |
|--------------------------------|---|--|--|
| Kultur- und sonstige Sachgüter | x | | |
|--------------------------------|---|--|--|

Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:

| | |
|---------------------------------------|--|
| Mensch | Schwächung des vorhandenen Zentrums/Wohnumfeldes durch eingeschränkte Versorgungsmöglichkeiten |
| Tiere und Pflanzen | Versiegelung nicht bebauter Flächen, kein Erhalt der bestehenden Bäume |
| Boden | Größere Versiegelung |
| Grundwasser | Größere Versiegelung |
| Oberflächengewässer | Keine Erweiterung des oberirdischen Bachlaufs |
| Klima und Luft | Wegfall der klimatisch günstigen Wirkung durch vorhandene große Baumbestände (keine konkrete planungsrechtliche Bestandsicherung). |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | Wegfall günstiger ökologischer und stadtgestalterischer Wirkungen durch vorhandene große Baumbestände (keine konkrete planungsrechtliche Bestandsicherung) |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Keine betroffen |

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen:

Die Wirkungen eines Vorhabens bleiben häufig nicht auf den räumlichen Geltungsbereich beschränkt. Es können Wirkungen auftreten, welche über das Gebiet hinausreichen (bspw. Lärmwirkungen auf benachbarte Gebiete, Veränderungen von Grundwasserströmen, Veränderung von Kaltluftabflüssen etc.) oder die nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auftreten (bspw. wird durch ein Vorhaben der Ziel- und Quellverkehr deutlich erhöht, so dass es in anderen Bereichen des Stadtgebietes zu so starken Verkehrsbelastungen kommt, dass dort Emissions- oder Immissionsgrenzwerte überschritten werden).

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

| | |
|---|---|
| | beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich |
| x | treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf |
| | treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf |

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

| Schutzgut: | Ort / Bereich der Wirkungen: |
|--------------------------------|---|
| Mensch | Durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche wird die Naherholungsfunktion des bestehenden Parks und den daran angrenzenden Freiraumstrukturen beibehalten und verbessert. |
| Boden | - |
| Wasser | - |
| Klima und Luft | - |
| Tiere, Pflanzen, Biodiversität | Verbundfunktion mit östlich angrenzenden Lebensräumen wird durch Ergänzungen des vorhandenen Wasserlaufs gestärkt. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - |

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit -
§ 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB

Hinweis: Der Aspekt Lufthygiene / Belastung mit Luftschadstoffen sowie der Aspekt bioklimatische Belastung wird unter dem Aspekt Klima und Luft abgearbeitet. Der Aspekt naturnahe Erholung wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben - auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen - 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

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch | Erläuterungen | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Wohnumfeld (räumliche - gestalterische Aspekte) | Umgestaltung der Osterbronnenstraße | | x | | |
| Wohnumfeld - Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder) | Festsetzung und damit Schutz der bestehenden öffentlichen Grünfläche. Geringfügige Veränderungen im Zuschnitt der Grünfläche | | x | | |
| Lärm - Verkehr | Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV bereits im Bestand. Im Bebauungsplan sind deshalb lärmindernde Maßnahmen vorgesehen. | | x | | |
| Lärm - Gewerbe / Industrie | Auswirkungen durch den Anlieferungsverkehr des geplanten Einzelhandelsbetriebs können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Dies erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. | | | x | |
| Lärm - Sport und Freizeit | -- | | | | |
| Erschütterungen | Das Vorhaben Stadtbahn bzw. Stadtbahnbau ist mit den Belangen des Schutzes vor Erschütterungen vereinbar. Auch während der Bauarbeiten für die neue Stadtbahntrasse ist keine wesentliche Zunahme der Erschütterungen zu erwarten. | x | | | |
| Luft - Luftschadstoffe | vgl. SG Klima und Luft | | | | |
| Trennwirkung / Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten | Öffnung der Grünfläche nach Westen und Osten, Trennwirkung soll aufgehoben werden. Dadurch verbesserte Anbindung an das vorhandene Wegenetz sowie erhöhte Transparenz und Erkennbarkeit der Grünfläche. | | x | | |

| | | | | | | |
|--|---|--------|---|---|---|--|
| und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten etc. | | | | | | |
| Sonstige Bewertungsaspekte: | Stärkung des vorhandenen Zentrums | | x | | | |
| Lärminderungsplan | Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten / Aspekten: Straßenrückbau, Fahrbahnverengung der Osterbronnstraße | | | | | |
| Luftreinhalteplan | vgl. SG Klima und Luft | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Kennzeichnung des Geltungsbereichs Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Osterbronnstraße sind städtebaulich nicht erwünscht. | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | Keine erforderlich | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u> | Durch die Realisierung der Planung werden die bestehenden Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte nicht verändert. Die bestehenden Überschreitungen bleiben bestehen. | 1 x | 2 | 3 | 4 | |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | keine | | | | | |

Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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

| Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen | Erläuterungen | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|--|--|----------|----------|----------|----------|
| Filter und Puffer für Schadstoffe / Schutz des Grundwassers | Höhere Versiegelung durch höhere Nutzungswerte GRZ | | | | x | |
| Standort für die natürliche Vegetation | Festsetzung und Erhalt der bestehenden Grünfläche | | | x | | |
| Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit | Im Geltungsbereich sind keine relevanten Flächen betroffen. | | x | | | |
| Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser | Bisher nicht vorgesehen | | x | | | |
| Boden als Archiv der Natur- und Kulturschichte | Im Geltungsbereich sind keine relevanten Flächen bekannt. | | x | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | <ul style="list-style-type: none"> • Stellplätze und deren Zufahrten sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen, • Dachflächenbegrünung, • Pflanzverpflichtungen für nicht überbaute Grundstücksflächen | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | keine | | | | | |
| Umgang mit Altlasten: | Auf altlastenverdächtige Flächen aufgrund Vornutzung ISAS Nr.: 3512 ISAS Nr.: 3513 wird im Bebauungsplan hingewiesen | | | | | |
| Bilanzierung nach BOKS: | Mit der Planung ist kein Verlust von BOKS-Punkten verbunden | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und</u> | Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch erhöhte Versiegelung der Fläche aufgrund Erhöhung der GRZ. | | 1 | 2 | 3 x | 4 |

| | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <u>verbleibende Auswirkungen:</u> | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | | | | | | | | | |

Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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

| Bewertungsaspekte - Schutzgut Wasser | Erläuterungen | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|--|----------|----------|----------|----------|
| Grundwasser - Veränderung von Grundwasserströmen | Gelände liegt auf 426 bis 433 m ü. NN, Grundwasser zwischen 423 und 429 m ü. NN. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Grundwasserflurabstände im Mittel in den östlichen Bereichen des Plangebietes bei 2,5 - 3 m und in den westlichen Teilbereichen bei ca. 4 m liegen. Die Überdeckung des Grundwasserleiters erscheint demnach ausreichend. | | x | | | |
| Grundwasser - Verschmutzung durch Schadstoffeinträge | Grundwassergefährdende Einrichtungen sind planungsrechtlich nicht vorgesehen, sodass mit entsprechenden Schadstoffeinträgen nicht zu rechnen ist. Die vorhandene Überdeckung des Grundwasserleiters erscheint im Bereich des öffentlichen Parkplatzes ausreichend. | | x | | | |
| Grundwasser - Veränderung von Grundwasserneubildungsraten | Die Erhöhung der GRZ und der damit verbundene erhöhte Versiegelungsgrad führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. | | | | x | |
| Oberflächengewässer - Gewässerstruktur | - | | | | | |
| Oberflächengewässer - Gewässergüte | -- | | x | | | |
| Oberflächengewässer - Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen | Bestehender künstlicher Gewässerlauf ist wasserrechtlich nicht als Gewässer gewidmet. Keine bachtypische Gewässerdynamik, deshalb auch keine Überschwemmungsflächen vorhanden. | | x | | | |
| Schutzgebiete: | | | | | | |
| Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete: | Liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. | | x | | | |
| Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete: | Liegt außerhalb von Heilquellenschutzgebieten. | | x | | | |
| Auswirkungen auf Über- | Liegt außerhalb von Überschwem- | | x | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|----------------------|----------|----------|----------|
| schwemmungsgebiete: | mungsgebieten. | | | | | | |
| Gesonderte Genehmigungen / wasserrechtliche Verfahren erforderlich | | | | | | | |
| X nein | | | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Pflanzverpflichtungen, Dachbegrünungen | | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | Nicht erforderlich | | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u> | Keine verbleibenden Auswirkungen | | | 1 x | 2 | 3 | 4 |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | Festsetzung von Niederschlagswassersammlung und Zisternen ist nicht vorgesehen | | | | | | |

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

| Bewertungsaspekte - Schutzgut Klima und Luft | Erläuterungen | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---|--|---|---|---|---|
| Thermische Belastung - Verringerung / Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung) | Durch höhere Nutzung (GRZ) erhöhter Versiegelungsgrad. | | | x | |
| Kaltluftentstehung - Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten | Auf den umliegenden Freilandklimatopen bildet sich Kaltluft, welche entsprechend der Topografie Richtung Osten abfließt. Die klimatisch günstige Wirkung des bestehenden Grünzugs mit seinen wenig versiegelten und von Großbäumen geprägten Flächen wird durch ihren weitgehenden Erhalt gesichert. | | x | | |
| Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen | Durch Festsetzung von Gebäuden in West-Ost-Richtung wird der Kaltluftabfluss nicht beeinträchtigt | | x | | |
| Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände | Luftschadstoffe filternde Vegetationsbestände werden weitgehend erhalten. | | x | | |
| Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen | Geringe Vorbelastungen durch Emissionen aus Hausbrand und Emissionen des Straßenverkehrs insbesondere auf der Osterbronnstraße und der Dürlewangstraße. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die gesetzlich vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten. Der vom Gemeinderat beschlossene Zielwert für das NO ₂ -Jahresmittel wird jedoch überschritten. | | x | | |
| Luftreinhalteplan | Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|--|----------------------|----------|----------|----------|
| Gesonderte Genehmigungen / immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich x nein | | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Zur Verbesserung des Kleinklimas werden Festsetzungen getroffen zur Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten sowie für Dachbegrünungen und Pflanzverpflichtungen. Die Baufenster sind in West-Ost-Richtung orientiert, um den Kaltluftabfluss nicht zu behindern. | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | Nicht erforderlich | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sowie verbleibende Auswirkungen:</u> | Keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen. Die vorhandenen Vorbelastungen durch Emissionen aus Hausbrand und des Straßenverkehrs bleiben erhalten. | | 1 x | 2 | 3 | 4 |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | | | | | | |

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a 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

| Bewertungsaspekte - Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität | Erläuterungen | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|--|--|----------|----------|----------|----------|
| Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen | Keine Schaffung zusätzlicher naturnaher Biotop- und Nutzungstypen sowie von Biotopkomplexen | | x | | | |
| Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten | Festsetzung der vorhandenen Grünfläche sichert Baumbestand und bietet damit Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten. Vorprüfung hat ergeben, dass eine Untersuchung nach § 44 BNatSchG nicht erforderlich ist. | | | x | | |
| Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente) | Verbundwirkung mit östlich angrenzenden Lebensräumen wird durch Ergänzung des vorhandenen Wasserlaufs und begleitender Ufervegetation gestärkt. | | | x | | |
| Biodiversität | Das Gebiet steht im Zusammenhang mit der freien Landschaft und der südlich an den Grünzug angrenzenden Zeilenbebauung mit großen Grünflächen und stattlichen Baumbeständen. Bestehende Freiflächen des Plangebietes sind charakteristische Lebensräume der Parksiedlungen und Siedlungsränder mit mittlerer Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Insbesondere Kleinsäuger, Vögel und Fledermäuse dürften das Gebiet als Lebensraum oder zur Nahrungssuche nutzen. Eine Veränderung dieser Lebensraumstrukturen ist nur in geringem Umfang vorgesehen. | | x | | | |
| | | | | | | |
| Schutzgebiete / geschützte Tiere und Pflanzen: | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete: | Keine vorhanden- | | x | | | |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|---|--|--|--|
| Auswirkungen auf Naturschutzgebiete: | Keine vorhanden - | | | x | | | |
| Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete: | Keine vorhanden - | | | x | | | |
| Auswirkungen auf Naturdenkmale: | Keine vorhanden - | | | x | | | |
| Auswirkungen auf nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop: | Keine Biotop im Geltungsbereich | | | x | | | |
| Auswirkungen auf geschützte Grünbestände / Bäume nach Baumschutzsatzung: | Keine vorhanden - | | | x | | | |
| Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten: | Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage und natürlichen Ausstattung eine mittlere Bedeutung für heimische Tier- und Pflanzenarten auf. Die vorhandenen Grünflächen und die damit verbundenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden festgesetzt. Eingriffe sind nur in geringem Umfang vorgesehen. | | | x | | | |
| Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten: | Konkrete Hinweise auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten liegen nicht vor. Die Planung hat u.a. die weitestgehende Sicherung des Grünzuges und des Baumbestandes und damit die Sicherung der Habitate der vorkommenden Arten zur Zielsetzung. Bauliche Erweiterungen und Veränderungen im Bereich der Grünflächen sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Eine detaillierte Bestandserfassung seltener und gefährdeter sowie besonders und streng geschützter Arten ist daher nicht erforderlich. | | | x | | | |
| Zielsetzungen Landschaftsplan | Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes | | | | | | |
| Zielsetzungen Biotopverbundplanung | Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen der Biotopverbundplanung | | | | | | |
| Ergebnisse Eingriffsregelung: Untersuchung nach § 44 BNatSchG nicht erforderlich | | | | | | | |
| Gesonderte Genehmigungen / naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich X nein Erläuterung: Vertiefende Untersuchung nach § 44 BNatSchG ist nach Vorprüfung nicht erforderlich | | | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Die erhaltenswerten Bäume im Bereich des Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche werden größtenteils durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Verkehrsgrünflächen und Pflanzverpflichtungen planungsrechtlich | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|---|----------------|----------|----------|----------|
| | <p>gesichert. Lediglich im Bereich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes wird aufgrund der Festsetzung Sondergebiet in den Baumbestand eingegriffen. 4 bestehende Bäume, darunter 3 erhaltenswerte Bäume entfallen dadurch. Vor dem Fällen dieser Bäume ist eine artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich.</p> | | | | | |
| <p>Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen</p> | <p>Nicht erforderlich</p> | | | | | |
| <p><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie verbleibende Auswirkungen:</u></p> | <table border="1"> <tr> <td data-bbox="636 633 1177 891"> <p>Die erhaltenswerten Bäume im Bereich des Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche werden größtenteils durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Verkehrsgrünflächen und Pflanzverpflichtungen planungsrechtlich gesichert.</p> </td> <td data-bbox="1177 633 1235 891"> <p>1 x</p> </td> <td data-bbox="1235 633 1276 891"> <p>2</p> </td> <td data-bbox="1276 633 1318 891"> <p>3</p> </td> <td data-bbox="1318 633 1359 891"> <p>4</p> </td> </tr> </table> | <p>Die erhaltenswerten Bäume im Bereich des Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche werden größtenteils durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Verkehrsgrünflächen und Pflanzverpflichtungen planungsrechtlich gesichert.</p> | <p>1 x</p> | <p>2</p> | <p>3</p> | <p>4</p> |
| <p>Die erhaltenswerten Bäume im Bereich des Parkplatzes und der öffentlichen Grünfläche werden größtenteils durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, Verkehrsgrünflächen und Pflanzverpflichtungen planungsrechtlich gesichert.</p> | <p>1 x</p> | <p>2</p> | <p>3</p> | <p>4</p> | | |
| <p>Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung:</p> | | | | | | |

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

| Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft | Erläuterungen | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---|--|----------|----------|----------|----------|
| Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft | Festsetzung und Schutz der vorhandenen erholungswirksamen Grünfläche, Erweiterung des oberirdischen Bachlaufs | | | x | | |
| Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente) | Innerörtliche Lage | | x | | | |
| Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten | Innerörtliche Lage | | x | | | |
| Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken | Innerörtliche Lage | | x | | | |
| Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft | Innerörtliche Lage. | | | x | | |
| Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege) | Geh- und Radwege in Grünfläche | | | x | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Keine | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | Keine | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u> | Keine verbleibenden Auswirkungen | | x | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <u>Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft:</u> | Keine Wirkungen | | | | | | | | | | |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | | | | | | | | | | | |

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

| Bewertungsaspekte - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe | Erläuterungen | | 1 | 2 | 3 | 4 |
|--|---------------------------------------|--|----------------------|----------|----------|----------|
| Baudenkmale einschließlich Umgebung | - | | | | | |
| Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles | - | | | | | |
| Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente | - | | | | | |
| Archäologische Funde | - | | | | | |
| Sonstige Sachgüter | - | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen | Keine erforderlich | | | | | |
| Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen | Keine erforderlich | | | | | |
| <u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u> | Keine Kultur- und Sachgüter betroffen | | 1 x | 2 | 3 | 4 |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | | | | | | |

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

| Sonstige Bewertungsaspekte | Erläuterungen |
|---|----------------------|
| Vermeidung von Emissionen | keine |
| Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | keine |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | keine |
| Darstellung von Plänen des Abfallrechtes | keine |
| Wissensdefizite / fehlende Kenntnisse / Schwierigkeiten bei der Beurteilung: | nein |

Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten

Konzeptalternative / Planungsvarianten Übersicht siehe Anlagen F 1 bis 3

Planungsvariante 1: Große Variante

Erläuterung Planungsvariante 1:

Überbauung des Parkplatzes an der Dürrolewangstraße, Überbauung der öffentlichen Grünfläche nördlich der Gebäude Osterbronnstraße 50 bis 54, verbleibende Überbaubarkeit der Grundstücke Osterbronnstraße 50 bis 54

Beurteilung Planungsvariante 1

Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Prognose 0-Fall bei Realisierung Planungsvariante 1

| | <u>Keine Veränderung</u> | <u>Verbesserung</u> | <u>Verschlechterung</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Mensch | x | | |
| Tiere und Pflanzen | x | | |
| Boden | x | | |
| Grundwasser | x | | |
| Oberflächengewässer | - | | |
| Klima und Luft | x | | |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | x | | |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | x | | |

Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mensch | Erhalt der östlichen Grünfläche als Naherholung, die nördliche Grünfläche kann nicht erhalten werden. |
| Tiere und Pflanzen | Die bestehenden erhaltenswerten Bäume und die damit verbundenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen könnten durch die Überbauung des öffentlichen Parkplatzes und der Grünflächen nicht geschützt werden |
| Boden | Durch erhöhte Versiegelung entsprechender Verlust der Bodenfunktionen |
| Grundwasser | Durch erhöhte Versiegelung entsprechende Reduzierung der Grundwasserneubildung |
| Oberflächengewässer | - |
| Klima und Luft | Kaltluftabfluss wird behindert, Beseitigung des Baumbestandes führt zur Reduzierung der lufthygienischen Filterwirkung, Minderung der positiven Wirkung auf Kleinklima |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | Vorhandene gestalterische und funktionale Defizite im Bebauungsplan-Geltungsbereich (Zugänge, Durchgängigkeit) bleiben bestehen. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - |

Die Planungsvariante 1 wurde nicht weiterverfolgt, da die bestehende Grünfläche und der Baumbestand insbesondere im Bereich des öffentlichen Parkplatzes größtenteils erhalten werden sollen.

Planungsvariante 2: Breite Grünfläche entlang Siriusweg

Erläuterung Planungsvariante 2:

Überbauung der öffentlichen Grünfläche nördlich der bestehenden Osterbronnstraße Gebäude 50 bis 54, keine neue Bebauung auf den bisher überbauten Grundstücken Osterbronnstraße 50 bis 54 und damit vollständiger Verlust der gegenwärtigen Baumöglichkeiten. Stattdessen Erweiterung der Grünfläche in gleicher Tiefe entlang des Siriuswegs.

Beurteilung Planungsvariante 2

Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Prognose 0-Fall bei Realisierung Planungsvariante 2

| | <u>Keine Veränderung</u> | <u>Verbesserung</u> | <u>Verschlechterung</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Mensch | | x | |
| Tiere und Pflanzen | | x | |
| Boden | | x | |
| Grundwasser | | x | |
| Oberflächengewässer | x | | |
| Klima und Luft | | x | |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | x | | |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - | | |

Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mensch | Erhalt und Erweiterung der bestehenden Grünfläche für Naherholung |
| Tiere und Pflanzen | Größere Grünfläche |
| Boden | Bodenfunktionen werden durch geringere Versiegelung verbessert |
| Grundwasser | Grundwasserneubildung durch Reduzierung versiegelter Flächenanteile wird verbessert |
| Oberflächengewässer | - |
| Klima und Luft | Erhöhung der lufthygienischen Filterwirkung durch größere Grünfläche |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | Festsetzung und Schutz der vorhandenen erholungswirksamen Grünfläche |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - |

Die Planungsvariante 2 wurde nicht weiterverfolgt, da die bisherigen Baumöglichkeiten (Osterbronnstraße 50 bis 54) und die Öffnung der Grünfläche zur Osterbronnstraße erhalten werden sollen. Darüber hinaus wäre ein Rückbau der heute noch vorhandenen Gebäude und eine Kompensation der in Privateigentum befindlichen Flächen nicht realistisch bzw. rechtfertigen.

Die Realisierung der geplanten und erforderlichen Nahversorgung wäre auf den Flächen entlang der Osterbronnstraße nicht absehbar.

Planungsvariante 3: Schmale Grünfläche entlang Siriusweg

Erläuterung Planungsvariante 3:

Überbauung der Grünfläche nördlich der bestehenden Gebäude Osterbronnstraße 50 bis 54, die nördlichen Bereiche der Grundstücke Osterbronnstraße 50 bis 54 werden mit einbezogen. Keine Überbauung der heutigen privaten Grundstücksflächen Osterbronnstraße 50 bis 54 im südlichen Bereich. Entlang des Siriuswegs Erweiterung der Grünfläche mit reduzierter Tiefe.

Beurteilung Planungsvariante 3

Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Prognose 0-Fall bei Realisierung Planungsvariante 3

| | <u>Keine Veränderung</u> | <u>Verbesserung</u> | <u>Verschlechterung</u> |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| Mensch | x | | |
| Tiere und Pflanzen | x | | |
| Boden | x | | |
| Grundwasser | x | | |
| Oberflächengewässer | - | | |
| Klima und Luft | | x | |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | x | | |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - | | |

Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Mensch | nur geringfügige Verbesserung durch schmale Erweiterung der Grünflächen |
| Tiere und Pflanzen | s. o. |
| Boden | s. o. |
| Grundwasser | s. o. |
| Oberflächengewässer | - |
| Klima und Luft | s. o. |
| Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild | s. o. |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | - |

Die Planungsvariante 3 wurde nicht weiterverfolgt, da die öffentliche Grünfläche und der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des öffentlichen Parkplatzes größtenteils erhalten werden sollen. Bei dieser Planungsvariante würde ein Großteil der bestehenden Baumöglichkeiten im Bereich der Grundstücke Osterbronnstraße 50 bis 54 entfallen. Darüber hinaus wäre ein Rückbau der heute vorhandenen Gebäude und eine Kompensation der in Privateigentum befindlichen Flächen nicht realistisch bzw. rechtfertigen. Eine Realisierung der geplanten Nahversorgung wäre zeitlich nicht absehbar.

Begründung der im Bebauungsplan ausgewählten Planungsvariante:

Mit der im Bebauungsplan ausgewählten Planungsvariante können sowohl die bestehende Grünfläche vor den Gebäuden Osterbronnstraße 50 bis 54 als auch größtenteils der erhaltenswerte Baumbestand im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Dürrolewangstraße und die bisherigen Baumöglichkeiten im Bereich Osterbronnstraße 50 bis 54 erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Damit kann Folgendes erreicht werden:

- Die bestehenden Grünflächen werden durch Festsetzungen geschützt, um den Erholungswert und die Attraktivität der Flächen zu sichern.
- Der Baumbestand im Bereich des öffentlichen Parkplatzes und nördlich der Gebäude Osterbronnstraße 50 bis 54 wird bis auf 4 entfallende Bäume weitestgehend erhalten.
- Die Attraktivität des E-Zentrums soll durch folgende Maßnahmen gesichert werden:
 - Erhöhung der zulässigen Nutzungswerte gegenüber dem Bestand
 - Aufwertung und Erhalt der öffentlichen Grünfläche
 - Festsetzung eines großflächigen Einzelhandels für die Lebensmittelversorgung als Magnet
 - Umgestaltung der Osterbronnstraße
- Gleichzeitig wird das Zentrum Dürrolewang insbesondere durch Festsetzung entsprechender Einzelhandelsnutzungen etc. in seiner Nahversorgungsfunktion gestärkt

Verbleibende Auswirkungen und geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter, Landschafts- und Ortsbild entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Für das Schutzgut Mensch entstehen durch die Realisierung der Planung keine zusätzlichen Auswirkungen, die bestehenden Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte bleiben erhalten. Für das Schutzgut Boden entstehen nachteilige, jedoch nicht erhebliche Auswirkungen, da eine erhöhte Versiegelung auf den Bauflächen vorgesehen ist. Auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen hat die Realisierung der Planung positive Auswirkungen, da die bestehenden Bäume und die vorhandene öffentliche Grünfläche erstmals entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden.

Das Amt für Umweltschutz erstellt regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Besondere zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

Die bereits vorhandenen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bleiben bestehen. Durch die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden die Auswirkungen teilweise verringert.

Anlagen zum Umweltbericht

Lage und Abgrenzung des Plangebietes:

Abbildung A: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Abbildung B: Luftbild aus dem Jahr 2013

Abbildung C: Ausschnitt Landschaftsplan

Abbildung D₁ und 2: Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

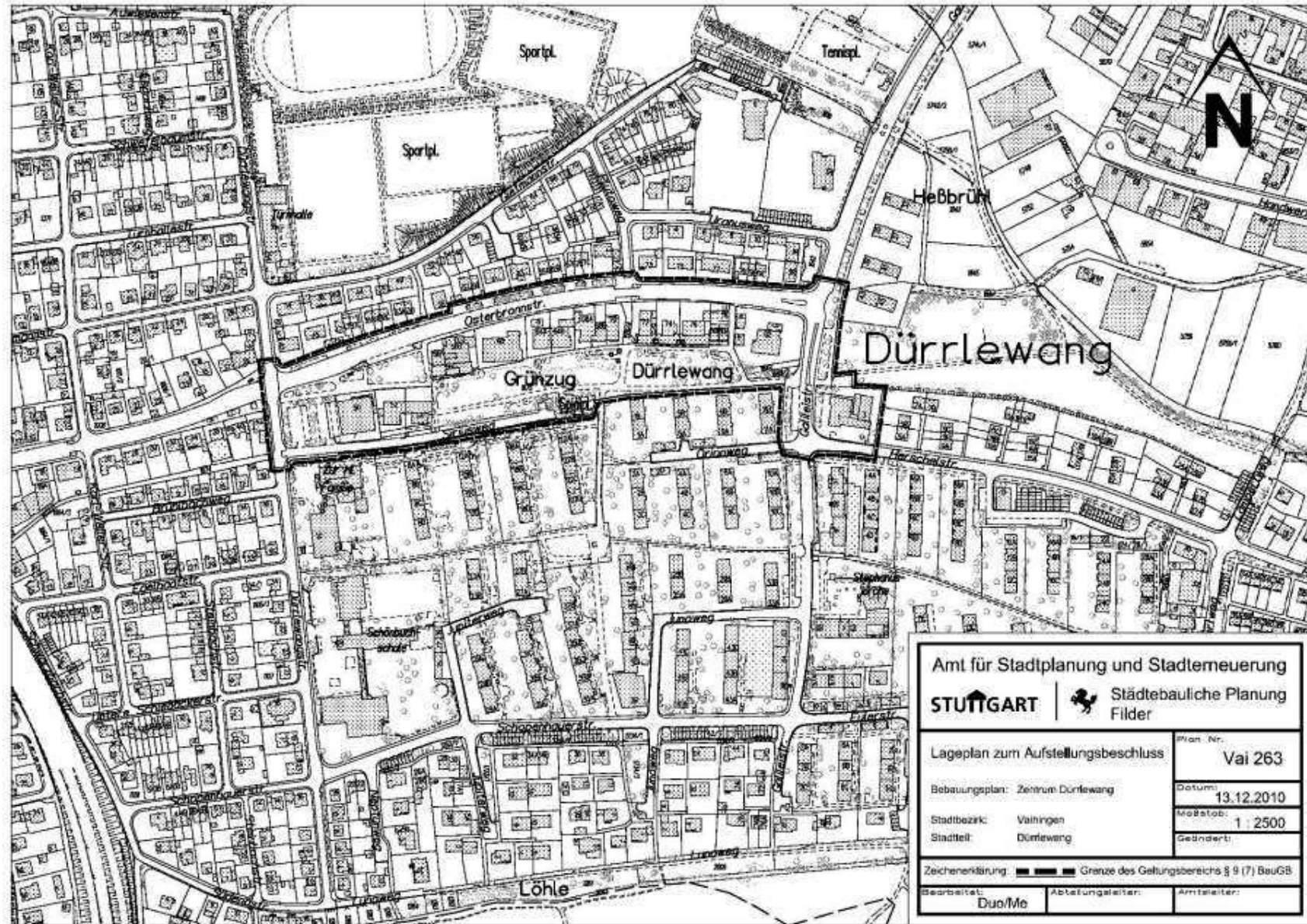
Abbildung E: Planungsvarianten 1 bis 3

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 29. April 2015/12. September 2016

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Anlage A zum Umweltbericht



Luftbild aus dem Jahr 2013

**Anlage B
zum Umweltbericht**



Ausschnitt Landschaftsplan

Anlage C zum Umweltbericht



Landschaftsplan 2010

Nutzungen / Maßnahmen

- Wald
- Aufforstung
- Straußwiesenkomplex / Güte
- Hecken- und Gehölzkomplex
- Grünlandkomplex
- Magerwiesen
- Sukzessionsfläche
- Ackerkomplex
- Bereinigte Rebfläche
- Strukturmische Rebfläche

Planungssymbole

- Erwerbgartenbau
- Aussiedlerhof / Landwirtschaftliche Gebäude
- Milchgewässer
- Feuchtwasser
- Park / Öffentliche Grünanlage
- Friedhof
- Sportfläche
- Freibad
- Jugendfarm / Abenteuerspielplatz
- Sonstige Grünfläche
- Sonderbaufläche Gartenhausgebiet
- Dauerkleingartenanlage
- Kleintierzuchtanlage
- Campingplatz

Vegetation

- Raumbildende Vegetation (z.B. Alleen)
- Fließgewässer
- Erhalt / Entwicklung von Pufferstreifen entlang von Fließgewässern
- Renaturierung von Fließgewässern und Pufferstreifen
- Wiederherstellung von Fließgewässern
- Neckarprojekt
- Verbesserung der Grünverbindung
- Grünbrücke
- Landschaftl. Entwicklungsgebiet / Bereich für Ausgleichsmaßnahmen
- Grünmangelbereich
- Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufttechnischen Nachteilen
- Aufbau eines Ortsrandes

Baufläche

- Stark durchgrünte Baufläche
- Unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten besonders kritische Eingriffe
- Historische Anlage mit Bedeutung für das Landschaftsbild
- Quelle / Brunnenstube
- Retentionsraum
- Hallenbad
- Straße
- Bahnanlage
- Flughafen
- Parkplatz / Wanderparkplatz
- Wanderweg
- Radweg
- Rad- und Wanderweg

STUTTGART
 Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
 Landschafts- und Grünplanung

Landschaftsplan 2010
 Stand: April 1. 2010

Nutzungen und Maßnahmen

Verfahren: ...

...

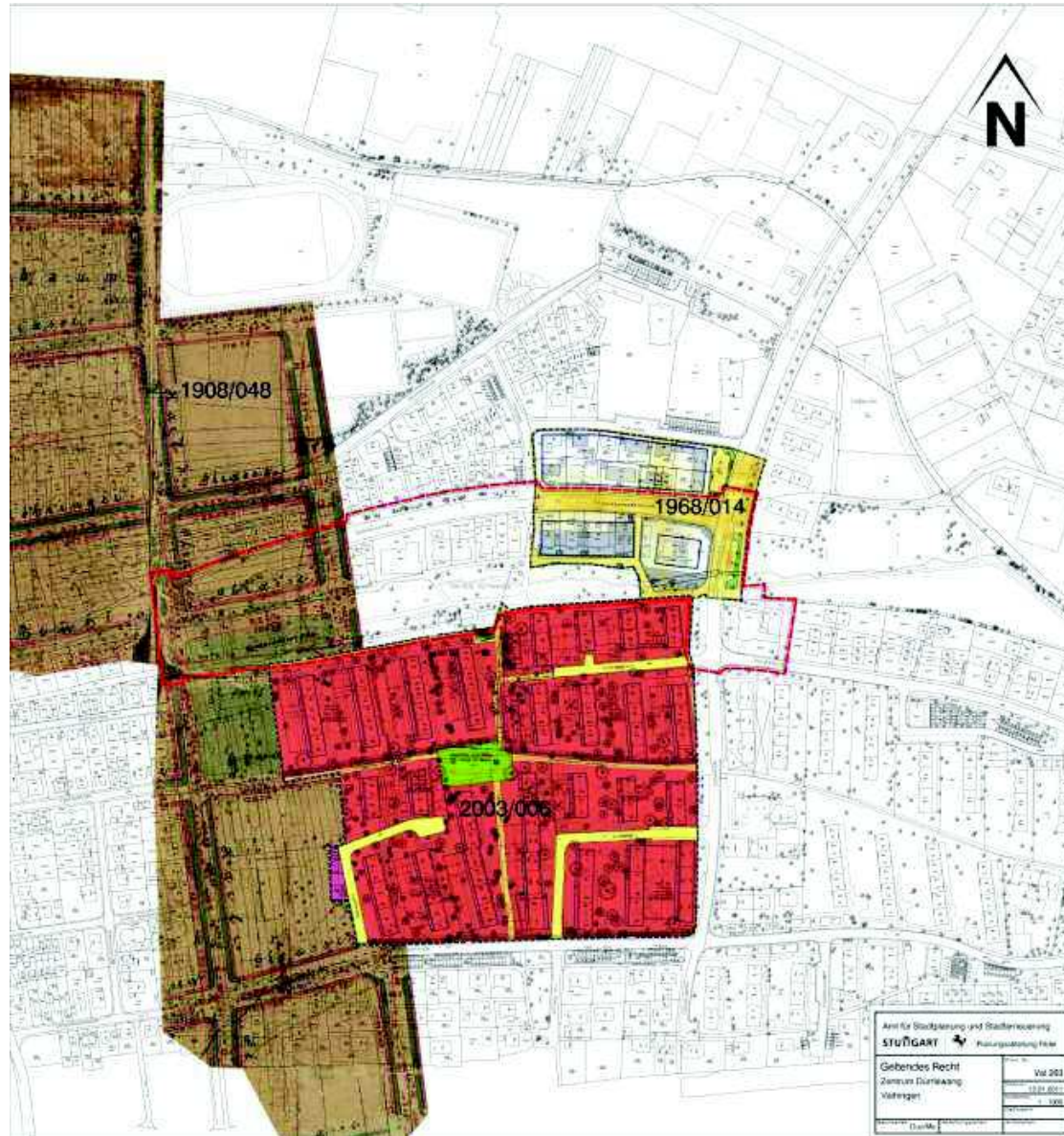
Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

Anlage D1 zum Umweltbericht



Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne

Anlage D2 zum Umweltbericht



Planungsvariante 1 Große Variante

Anlage E1 zum Umweltbericht



Planungsvariante 2 Breite Grünfläche entlang Siriusweg

Anlage E2 zum Umweltbericht



Planungsvariante 3 Schmale Grünfläche entlang Siriusweg

Anlage E3 zum Umweltbericht

