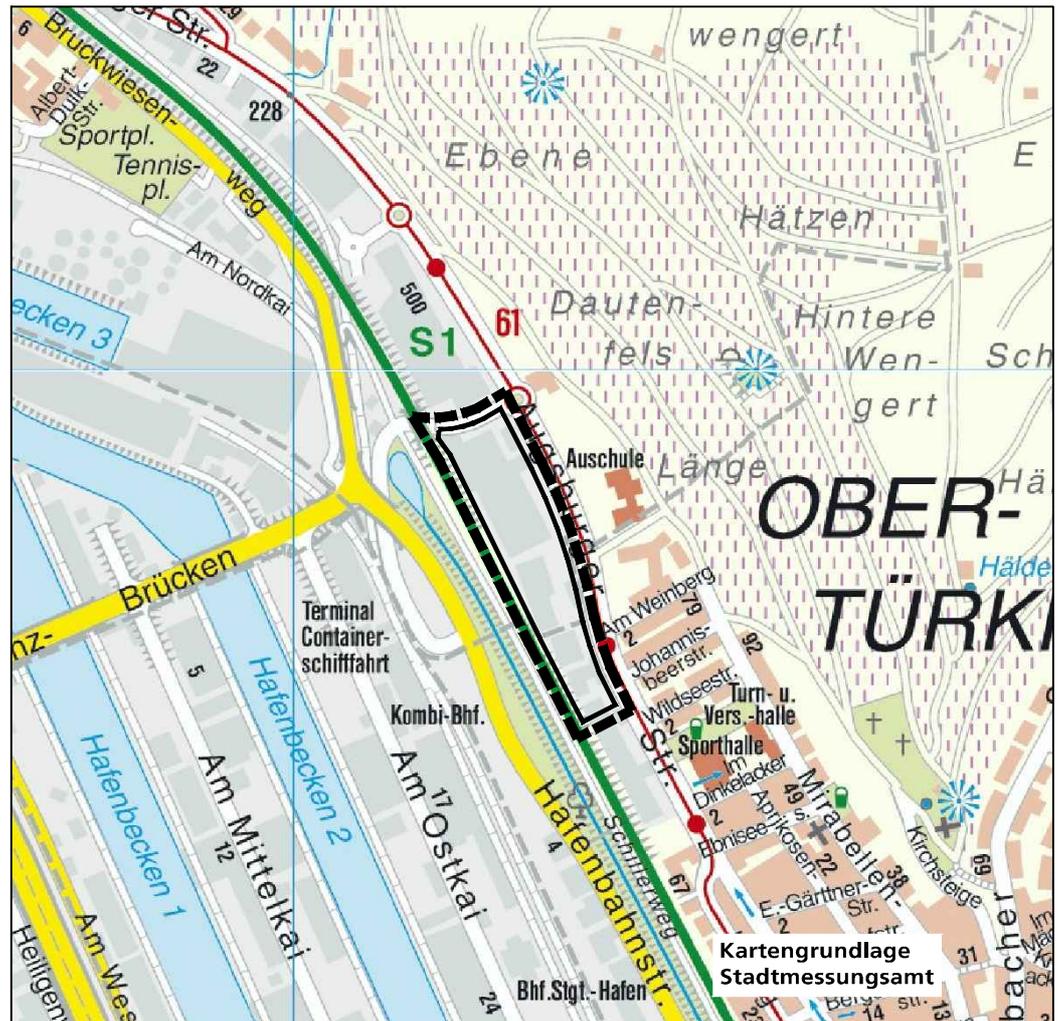


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Hafenbahnstraße / Augsburger Straße (Un 108/1)

in den Stadtbezirken  
Untertürkheim / Obertürkheim

### Begründung



**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Hafenbahnstraße / Augsburgener Straße (Un 108/1)  
in den Stadtbezirken Untertürkheim und Obertürkheim  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB  
- Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

**Inhaltsverzeichnis**

**Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

**1. Plangebiet**

**2. Ziele und Zwecke der Planung**

- 2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
- 2.2 Geltendes Recht, andere Planungen
- 2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

**3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Verkehrserschließung
- 3.6 Ver- und Entsorgung
- 3.7 Grünflächen

**4. Örtliche Bauvorschriften**

**5. Umweltbelange**

- 5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen
- 5.2 Schutzgut Mensch
- 5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 5.4 Schutzgut Wasser und Boden
- 5.5 Schutzgut Klima und Luft
- 5.6 Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild
- 5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 5.8 Schutzgebiete

**6. Planverwirklichung, Kostenschätzung**

**7. Flächenbilanz**

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich stadtbezirksübergreifend auf den Gemarkungen von Untertürkheim und Obertürkheim südlich der Einmündung der Hafensbahnstraße in die Augsburgener Straße. Er wird umgrenzt von der Hafensbahnstraße, der Augsburgener Straße, dem Grundstück Augsburgener Straße 568 - 570 sowie von der Bahnlinie Stuttgart – Plochingen.

Der Planbereich umfasst mehrere Gewerbebetriebe und hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Sicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen erforderlich. Es gilt, die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart umzusetzen. Darüber hinaus soll auf der Grundlage der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Stuttgart die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und von Vergnügungsstätten ähnlichen Gewerbebetrieben, wie Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziele und Inhalte dieser Konzeptionen sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.

Der neue Bebauungsplan soll einheitliches und aktuelles Planungsrecht schaffen und auch für Gebiete, die heute nach § 34 BauGB behandelt werden, verbindliche Festsetzungen wie z. B. Maß der baulichen Nutzung und Dachbegrünung treffen.

#### **2.2 Geltendes Recht, andere Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart (FNP) stellt für das Plangebiet auf Untertürkheimer Seite Gewerbliche Baufläche (G) dar - mit dem „Hinweis auf Flächen/Bereiche mit begründetem Verdacht auf erhebliche Bodenverunreinigungen“. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend ist im Bereich der Hafensbahnstraße „Grünkorridor / Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ dargestellt; ebenso die Trasse einer Hauptleitung für Wasser und Gas. Auf der Obertürkheimer Seite ist Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Desweiteren ist die planfestgestellte Trasse des Bahnprojekts Stuttgart 21 eingezeichnet.

Der Bebauungsplan Augsburgener Straße Obertürkheim (1925/058) hatte für das Gebiet südlich der Hafensbahnstraße „Industrie-Viertel“ festgesetzt, im nördlichen Bereich öffentliche Verkehrsfläche („Straße 4“). Das Areal war damals fast unbebaut. Der Baustaffelplan von 1935 hat dann für die weiterhin unbebaute Fläche auf der heutigen Untertürkheimer Gemarkung mit Ausnahme einer kleineren Fläche (Industriegebiet) keine Festsetzungen getroffen. Demnach war dieser Teil des Stadtgebiets im Sinne des § 1, Absatz 1, Satz 1 der Ortsbausatzung für die Stadt Stuttgart (OBS) nicht für die Bebauung bestimmt. In späteren Jahren wurde das Gebiet auf der Grundlage eines Bebauungsplans von 1958, der nichtöffentlich (nÖ) zur Satzung be-

geschlossen wurde und daher ungültig ist, vollständig aufgesiedelt. Insofern gilt hier heute § 34 BauGB.

Für die Fläche auf der Obertürkheimer Gemarkung hat der Baustaffelplan Baustaffel 3 ausgewiesen, die heute noch gilt.

Im Planbereich des Bebauungsplans gilt auf Obertürkheimer Gemarkung der Textbebauungsplan Vergnügungseinrichtungen und andere; dieser weist Gebietstyp IV aus. Demnach wären hier beispielsweise Spielhallen ausnahmsweise zulässig. Auf Untertürkheimer Gemarkung gilt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (2015/002) mit Regelungen über die Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros.

Der Bebauungsplan ist Bestandteil des stadtweit gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart von 2008, das hier weder einen Haupteinkaufsbereich noch einen entsprechenden Ergänzungsbereich ausweist und daher zentrenrelevante Sortimente im Wesentlichen ausschließt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs gilt der Planfeststellungsbeschluss vom 16. Mai 2007 für den Planfeststellungsabschnitt 1.6 a Zuführung Ober- / Untertürkheim des Bahnprojektes Stuttgart 21.

Der aktuelle Regionalplan des Verbands Region Stuttgart weist nördlich des Planbereichs des Bebauungsplanentwurfs einen „Ergänzungsstandort“ als verbindliche Festlegung aus, der aus raumordnerischer Sicht für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte geeignet ist.

Der Bebauungsplan liegt in der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebietes der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

In der Hochwassergefahrenkarte Baden Württemberg ist im Bereich der Hafenhafenstraße bezüglich Überflutungsflächen ein „Geschützter Bereich bei HQ 100“ eingetragen. Das bedeutet, dass ein kleinerer Teilbereich des Plangebiets von punktuellen Überflutungen betroffen ist, wenn ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutzeinrichtungen führen sollte.

### **2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- a) Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB umfasst die zulässige Grundfläche im Plangebiet weniger als 20 000 m<sup>2</sup>. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- b) Entsprechend § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen. So werden durch Festsetzungen in den Baugebieten (GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub>) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen ausgeschlossen.

- c) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) bestehen nicht.
- d) Der Bebauungsplan trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Im Planbereich befinden sich heute Produktionsstätten, Lagerhäuser / Großhandel und Bürogebäude sowie Gastronomie und Einzelhandel (Motorräder). Das Areal ist im Hinblick auf städtebauliche Strukturen (Abfolge ähnlicher Baumassen, Höhenentwicklung) und klimatische Gesichtspunkte (Talquerlüftung) ungeordnet. Daher gilt es einerseits, den Bestand durch geeignete Festsetzungen zu sichern, andererseits, eine Zielplanung zu formulieren:

8 bis 12 Meter hohe, großflächige Gebäude sollen die Grundstruktur bilden und sich der benachbarten, außerhalb des Planbereiches gelegenen Bebauung anpassen. Das sechsgeschossige, ca. 21 Meter hohe (allerdings quer zum Tal stehende) langgezogene Bürogebäude Augsburgs Straße 540 weicht von dieser Struktur ab. Da es erst vor wenigen Jahren saniert und ausgebaut worden ist, wird seine Höhe und Lage durch Festsetzungen gesichert. Auch die bis zu ca. 19 m hohen Lagergebäude Augsburgs Straße 552 und 552/1 haben Bestandsschutz; deren Höhe und Lage werden daher ebenfalls durch Festsetzung gesichert. Das separat an der Einmündung der Hafenbahnstraße in die Augsburgs Straße (Kreisverkehr) stehende Bürogebäude Augsburgs Straße 530 kann als künftig vergrößerte Wegmarke an der Kreuzung mit bis zu ca. 22 m Höhe einen Akzent setzen.

Eine Grenzbebauung soll längerfristig unterbunden werden, damit die einzelnen Baumassen durch ausreichende Gebäudeabstände getrennt werden können. Dabei werden die drei großen nördlichen Baufenster mindestens 15 m voneinander getrennt. Die Baufenster werden nach Süden hin kleiner, so dass sich dort die Abstände untereinander auf 10 bis 13 m verkleinern. Auf diese Weise verbessert sich die Querlüftung der Baugebiete, indem der Abfluss für die Hangabwinde erleichtert wird.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereichs die Belange des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der Vergnügungsstättenkonzeption verwirklichen.

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

Die vorhandenen baulichen Nutzungen im Geltungsbereich entsprechen der Charakteristik eines Gewerbegebiets. Zur Sicherung und Weiterentwicklung dieser Nutzungen wird daher Gewerbegebiet festgesetzt. Hierbei wird entsprechend den Darstellungen im FNP (G bzw. M) unterschieden, welche Lärmemissionen von den einzelnen Betrieben ausgehen dürfen.

Nördlicher Teil des Geltungsbereichs = GE<sub>1</sub>:

Zulässige Lärmemissionen gemäß einem Gewerbegebiet.

Südlicher Teil = GE<sub>2</sub>:

Zulässige Lärmemissionen im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung mit der Einschränkung, dass nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### Zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Zum Schutz der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche von Untertürkheim und Obertürkheim sowie zur Sicherung der Gewerbegebiete selber (insbesondere für Handwerk, produzierendes Gewerbe und für Büro- und Verwaltungsgebäude) sollen die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Stuttgart umgesetzt werden. Im Planbereich sind daher nur nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig. Als Ergänzung des Hauptsortiments solcher Betriebe können ausnahmsweise zentrenrelevante Sortimente gemäß der „Stuttgarter Liste“ auf bis zu 3 % der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf bis zu 350 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn sie in einem funktionellen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen. Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsnutzungen bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen.

#### Nicht zulässige Nutzungen

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Stuttgart werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe gemäß der Sortimentsliste (Stuttgarter Liste) sowie die in Gewerbegebieten eher flächenintensive Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen, ausgeschlossen. Dies dient auch der Erreichung der Planungsziele. Außerdem soll hier die neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Stuttgart umgesetzt werden. Diese wurde am 27. März 2012 vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und sieht für das Planungsgebiet keinen Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten vor. Daher sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Wettbüros, die nicht unter die Vergnügungsstättendefinition fallen, werden ebenso ausgeschlossen, da sie gemäß der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption das gleiche Störpotenzial wie Spielhallen entfalten. Aufgrund von negativen Auswirkungen auf die Eigenart des Gebietes, auf die vorhandene gewerbliche Nutzungsstruktur und auf das Boden- und Mietpreisgefüge soll die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben ebenso ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine baurechtlich genehmigten Nutzungen, die nach seinen Festsetzungen unzulässig wären und deren Bestand nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu schützen wäre.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird im nördlichen Teilbereich (Untertürkheim) mit 0,6 sowohl der hier vorhandenen als auch der benachbarten Überbauung Richtung Untertürkheim angepasst. Im südlichen Teilbereich (Obertürkheim) wird die GRZ (bisher: Baustaffel 3 = 40 % Flächenausnutzung) auf 0,5 erhöht, da das Bahnprojekt Stuttgart 21 Teilflächen der privaten Baugrundstücke für die künftige Bahnanlage benötigt und somit maßgebende Grundstücksfläche verloren geht.

Die nach §17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze der GRZ von 0,8 wird nicht angewendet, da eine weitere Verdichtung in den Übergangsbereichen zur benachbarten Wohnbebauung und zur freien Landschaft, die am östlich ansteigenden Hang beginnt, nicht erwünscht ist. Außerdem lassen die für eine funktionierende Querlüftung notwendigen Gebäudeabstände keine dichtere Bebauung zu.

Funktionale bzw. betriebsbedingte Gründe machen es erforderlich, dass im GE<sub>1</sub> und GE<sub>2</sub> die zulässigen Grundflächen durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden dürfen. Die nicht überbauten Flächen sind heute durch Hof-/ Rangierflächen, Stellplätze sowie durch Zu- und Abfahrten fast vollständig in Anspruch genommen; eine Reduzierung dieser Flächen erscheint im Hinblick auf die differenzierten Betriebsabläufe nicht möglich. Diese Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gemäß BauNVO ist städtebaulich vertretbar und wird durch Maßnahmen ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Solche Maßnahmen sind Bau-massengliederungen, Dach- und Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Stellplatzbefestigungen. Einen gewissen Ausgleich stellen auch die zuvor erwähnten für GE-Gebiete relativ niedrigen GRZ von 0,5 bzw. 0,6 dar.

Auf der GE<sub>1</sub>-Fläche kann im Hinblick auf die ausgewiesene GRZ und die Höhenfestsetzungen (HbA) die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 erreicht werden und wird entsprechend festgesetzt. Für die GE<sub>2</sub>-Fläche mit der etwas kleinteiligeren Struktur wird eine GFZ von 2,0 festgesetzt.

Auf Grund der überwiegend gewerblichen Nutzung und Bauweise wird auf die Festsetzung Zahl der Vollgeschosse verzichtet und stattdessen eine jeweilige Gebäudehöhe über Normal Null (üNN) ausgewiesen, um die städtebauliche Konzeption (siehe Punkt 3.1) zu verwirklichen.

### 3.4 **Bauweise** und überbaubare Flächen

Die Gewerbebetriebe sind zum Teil auf die Grundstücksgrenze gebaut. So ergeben sich zusammenhängende Baukörper von bis zu 185 m Länge. Das behindert die Querlüftung des Gewerbegebiets erheblich. Mit den Festsetzungen entsprechender Baugrenzen und einer abweichenden offenen Bauweise (a) soll unter Abwägung zwischen klimatischen Belangen und Privateigentum erreicht werden, dass künftige Neubauten Grenzabstände einhalten.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden, um nicht die Randzonen der Baugrundstücke zusätzlich in Anspruch zu nehmen. Tiefgaragen sind ausnahmsweise möglich, da sie städtebaulich kaum in Erscheinung treten.

### 3.5 **Verkehrerschließung**

Das Gewerbegebiet wird über die Hafenbahnstraße und die Augsburgener Straße erschlossen. Beide Straßen samt Kreisverkehr sind ausgebaut und werden daher im Wesentlichen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Eine Ausnahme bildet der Gehweg entlang der Hafenbahnstraße. Da der Radverkehr diesen Gehweg mitbenutzen muss, wird im Bebauungsplanentwurf eine durchgängige

Breite des Geh- und Radwegs von mindestens 3,5 m ausgewiesen. Hierzu wird die Gehwegfläche (mit begleitendem Längsparkstreifen) in den Geltungsbereich mit einbezogen und zu einem Geh- und Radweg erweitert.

Das Plangebiet ist mit den Buslinien 61 und N 7 durch die Haltestellen „Haus am Weinberg“ und „Neckarhalde“ an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Das Bahnprojekt Stuttgart 21 tangiert die Gewerbegrundstücke des Planbereichs an ihrer westlichen Seite. Der Planfeststellungsabschnitt 1.6 a Zuführung Ober- / Untertürkheim weitet den vorhandenen Bahndamm der Bahnstrecke Stuttgart – Plochingen mit einer neuen Winkelstützwand samt Drainage auf und greift auf diese Weise in die privaten Grundstücke ein. Die neu zu schaffende Bahnanlage ist aus den planfestgestellten Plänen der Deutschen Bahn nachrichtlich übernommen.

Nach § 19 Allgemeines Eisenbahn Gesetz (AEG) besteht eine gesetzliche Veränderungssperre. Hiernach dürfen auf den von der Planfeststellung betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme „wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erschwerende Veränderungen“ nicht vorgenommen werden (Veränderungssperre).

Deshalb werden die für das Bahnprojekt benötigten Flächen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Flächen mit aufschiebend bedingter Nutzung festgesetzt, damit die festgesetzten Nutzungen innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen erst nach Aufhebung der Veränderungssperre nach § 19 Abs. 1 AEG bzw. mit Erfüllung ihres Zwecks zulässig werden.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Alle für den Planbereich wichtigen Kanäle und Leitungen sind in der Hafnenbahnstraße und der Augsburgers Straße eingelegt. Hier befinden sich auch die Trassen von großdimensionierten Hauptversorgungsleitungen (Verbundleitung der Bodenseewasserversorgung, Gashochdruckleitungen).

Mehrere Abwasserkanäle, die Oberflächenwasser aus den östlich der Augsburgers Straße gelegenen Hangbereichen aufnehmen, queren den Geltungsbereich, um das Wasser in den westlich des Bahndamms gelegenen Uhlbach abzuleiten. Zur Sicherung der Kanaltrassen werden hier unterirdische Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Stuttgart (lr<sub>1</sub>) festgesetzt.

### **3.7 Grünflächen**

Die starke Inanspruchnahme des Gewerbegebiets durch Lkw und Pkw lässt aus logistischen Gründen fast keine Grünflächen zu. Deshalb wird, mit zwei Ausnahmen, im Plan darauf verzichtet, bestimmte Grünflächen festzusetzen. Es gilt dafür die generelle Vorschrift, dass unbefestigte Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen sind. Eine der genannten Ausnahmen betrifft einen Pflanzgebotsstreifen parallel zur Augsburgers Straße im südlichen Drittel des Plangebietes, die andere einen Pflanzgebotsstreifen entlang der Hafnenbahnstraße.

Kennzeichnend für die Augsburgers Straße ist die Ausgestaltung als Allee mit einer beidseitigen Bepflanzung mit Platanen in einem straßenbegleitenden Grün- und Gehwegstreifen. Dieser Streifen hat an der Plangebietsseite der Straße im nördlichen Abschnitt auf öffentlicher Fläche eine Breite von mindestens 10 m.

Im südlichen Drittel verjüngt er sich aber auf fast 5 m. Um die Breite von 10 m fortzuführen und damit einen großzügigen einheitlichen Eindruck zu wahren, wird dafür im Plangebiet entlang der Straße ein Pflanzgebotstreifen festgesetzt, der den Streifen, zumindest dort wo noch keine Gebäude stehen, auf bis zu 10 m verbreitert.

Im Hinblick auf den hohen Bedarf an Pkw-Stellplätzen lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass weiterhin Stellplätze und Zufahrten in diesem Streifen zulässig sind. Die Stellplätze müssen aber wasserdurchlässig ausgeführt und durch Pflanzbeete gegliedert werden. Außerdem muss gewährleistet sein, dass der Wurzelbereich der bestehenden Bäume entlang der Augsburgener Straße nicht beeinträchtigt wird. Es ist davon auszugehen, dass der Wurzelbereich dieser Bäume etwa ihrem Kronenbereich mit einem Durchmesser von 15 m entspricht. Weitere Baum- und buschartige Gehölzpflanzungen sind in diesem Pflanzstreifen aufgrund der geringen Abstände zu den bestehenden Bäumen an der Augsburgener Straße nicht möglich - allenfalls bodendeckende Stauden und Gehölze.

Entlang der Hafenbahnstraße stellt der Flächennutzungsplan einen Grünkorridor dar. Deshalb wird hier ein Pflanzgebotstreifen mit Einzelbäumen festgesetzt. Damit wird die Zielplanung „Grünvernetzungen durch Siedlungsbereiche“ umgesetzt. Aufgrund der schwierigen Standortvoraussetzungen (Industriestandort, große befestigte Flächen usw.) ist die Zahl der Baumarten, die her verwendet werden kann, erheblich eingeschränkt. Geeignet sind lediglich die Arten: Spitzahorn, Bergahorn sowie Platane; dementsprechend werden nur diese Arten in die textliche Festsetzung pv<sub>2</sub> übernommen.

Die Festsetzung großkroniger Bäume in einem Pflanzstreifen schränkt in diesem Bereich die planerischen Entfaltungsmöglichkeiten des betroffenen Baugrundstücks ein. Durch die deutliche Anhebung der zulässigen Bauhöhe an der Ecke Hafenbahn-/Augsburger Straße (s. Ziff. 3.1) kann dieser Nachteil jedoch als kompensiert angesehen werden.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, sind örtliche Bauvorschriften erforderlich.

Im Hinblick auf die Anforderungen für Gewerbebetriebe (großflächige Baukörper) wird durchgehend Flachdach festgesetzt. Diese Dachform ist im Plangebiet schon überwiegend vorhanden. Nicht nur aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet, sondern auch aus stadtgestalterischen Gründen müssen diese Dächer begrünt werden. Dies trägt zur Verbesserung des in diesem Gebiet besonders belasteten Kleinklimas und zur Niederschlagsretention bei.

Werbeanlagen prägen das Erscheinungsbild der Gewerbegebiete mit. Deshalb werden Standort, Größe und Art von Werbeanlagen auf ein gestalterisch untergeordnetes Maß eingeschränkt.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

Da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

### **5.2 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet ist erheblichen Verkehrsimmissionen von der Bahnlinie und den angrenzenden Straßen ausgesetzt.

Die Schallpegelwerte der Bahntrasse wurden bereits mehrfach untersucht (Lärmsanierung ab 2005, Planfeststellung S 21 PFA 1.6 a 2007 sowie Lärmkartierung 2008). Nach der aktuellen Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes (EBA) von 2014 liegen die Schallpegelwerte bei über 70 dB (A) nachts und über 75 dB (A) tags. Durch die Änderungen im Zuge von S 21 können sich die Schallpegel maximal um bis zu 3 dB (A) verringern, sind dann aber immer noch im gesundheitsgefährdenden Bereich. Die verkehrlichen Änderungen durch S 21 betreffen hauptsächlich den Personenfernverkehr, der sich überwiegend tagsüber abspielt. Die lauten Güterzüge, die hauptsächlich nachts fahren, sind davon nicht betroffen.

Im Übrigen wird bei der Ermittlung der hier angewendeten EU-Umgebungs-lärmrichtlinie mit dem dazu passenden Berechnungsverfahren immer ohne Schienenbonus gerechnet.

Die Lärmkartierung Stuttgart 2012 stellt im Planbereich am Straßenrand für die Augsburgsberger Straße 65 dB (A) - 70 dB (A) tags und 55 dB (A) - 60 dB (A) nachts sowie für die Hafenbahnstraße 70 dB (A) - 75 dB (A) tags und 60 dB (A) - 65 dB (A) nachts dar.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete werden um rund 10 – 15 dB (A) überschritten. Da ein aktiver Schallschutz (z. B. Schallschutzwand) auf Grund örtlicher Gegebenheiten (Gebäudehöhen, Straßenraumgestaltung) ausscheidet, sind für das gesamte Plangebiet Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erforderlich; außerdem wird das gesamte Plangebiet nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

Dies bedeutet, dass für schützenswerte Räume (Büros, Sanitätsräume u. Ä.), die der Bahntrasse zugewandt sind, passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster u. Ä.) gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich V-VI vorzusehen sind. Wohnungen müssen zur weniger lauten Augsburgsberger Straße hin ausgerichtet sein. Auch hierfür sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 sowie für Schlafräume zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Außenwohnbereiche wie Balkone oder Terrassen können durch diese Maßnahmen nicht geschützt werden.

### **5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes sind keine Untersuchungen erforderlich, da keine Vorkommen besonders oder streng geschützter, seltener Tierarten anzunehmen sind. An den benachbarten Bahnanlagen ist mit Vorkommen der Mauereidechse zu rechnen.

Vor Abbruch und Umbau von Gebäuden, der Umgestaltung von Grundstücken sowie von Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen, Hecken und Sträuchern ist zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen sowie ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Ist dies der Fall, sind die Maßnahmen zu unterlassen und unverzüglich einzustellen sowie die Entscheidung der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

### **5.4 Schutzgut Wasser und Boden**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Bei Beachtung der Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

In großen Teilen des Planbereichs ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Im Informationssystem Altlasten (ISAS) sind mehrere Flächen verzeichnet.

Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich nach jetzigem Planungsstand für den Bereich des Bebauungsplanes keine Änderung in der Bilanz.

Entsprechend der Planungskarte Bodenqualität der Landeshauptstadt Stuttgart (Stand 2010) beträgt der Grad der Bodenversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend 91 - 100 %, im südlichen Teil 51 – 90 %. Die Bodenqualität wird insofern im Wesentlichen als „fehlend“, teilweise als „sehr gering“ eingestuft. Den nachteiligen Folgen der Bodenversiegelung soll durch Dach- und Fassadenbegrünungen und durch wasserdurchlässige Stellplätze (sofern keine Altlasten dies verhindern) entgegengewirkt werden.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten des Landes wird das Plangebiet bei einem Extremhochwasser teilweise überflutet. Führt ein 100-jähriges Hochwasserereignis zu einem Versagen der Schutzeinrichtungen, ist ein Teilbereich des Plangebietes von punktuellen Überflutungen betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von Gebäuden Schutzvorkehrungen vor Hochwasser zu treffen und ausreichend dimensionierte Fluchtwege in Gebäudebereichen zu sichern sind, die über dem Überflutungsniveau liegen. Insbesondere Tiefgaragen, Keller- und Erdgeschosszonen sind entsprechend zu schützen. Differenzierte Angaben zu den Überflutungsflächen und –tiefen sind den Hochwassergefahrenkarten zu entnehmen.

## **5.5 Schutzgut Klima und Luft**

Der Klimaatlas des Verbandes Region Stuttgart stellt in seiner Klimahinweiskarte für das Plangebiet überwiegend Sanierungsbedarf unter stadtklimatischen Gesichtspunkten dar. Entlang der Augsburgers Straße besteht erhebliche klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Aus der Klimanalysekarte ist zu entnehmen, dass aus den östlichen Hanglagen Hangabwinde quer zum Tal auf das Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Industrieklimatop) einwirken. Im Plangebiet bestehen außerdem ausgeprägte parallel zur Neckartalachse orientierte Kaltluftflüsse mit großer Bedeutung für das Stadtklima in Stuttgart. Die festgesetzten Baugrenzen werden künftig zu Gebäudeabständen von 10 bis 15 m Breite führen und dadurch die Querlüftung der Gewerbegebiete aus den quer zur Talachse abfließenden Hangabwinden verbessern.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation ist festzustellen, dass das Plangebiet aufgrund der umgebenden Straßenzüge nicht unerheblichen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen ausgesetzt ist. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft werden jedoch nach diesen Berechnungen teilweise überschritten. Auch deshalb erfolgt die in Ziff. 5.2 genannte Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

## **5.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild**

Die angestrebte Vereinheitlichung der Dachlandschaft (begrünte Flachdächer) und die geplanten Gebäudeabstände werden das Stadt- und Landschaftsbild längerfristig verbessern.

## **5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Eingetragene Kulturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Zur Sicherung von Funden ist im Textteil des Bebauungsplans der Hinweis „Denkmalschutz / Bodenfunde“ enthalten.

## **5.8 Schutzgebiete**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich in westlicher Richtung des Bebauungsplans (= Frauenkopf – Dürrbach) und ist ca. 2 200 - 2 500 m entfernt. Ausgehend von der geplanten Nutzung (Gewerbegebiet) und ihrem Umfeld sind weder direkte noch indirekte nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des FFH- Gebiets zu erwarten.

## **6. Planverwirklichung, Kostenschätzung**

Die städtebauliche Planung im Hinblick auf die angestrebte Neuordnung der Baukörper kann nur längerfristig verwirklicht werden. Erst durch Gebäudeabbrüche und Neuplanungen können Festsetzungen wie ausreichende Grenzabstände und eingeschränkte Gebäudehöhen zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse wirksam werden.

Dagegen sind die Inhalte des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart sowie der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption kurzfristig umsetzbar.

Der Stadt Stuttgart entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

## 7. Flächenbilanz

GE <sub>1</sub> -Gebiet	= ca. 2,55 ha
GE <sub>2</sub> -Gebiet	= ca. 0,65 ha
Bahnanlage	= ca. 0,24 ha
öffentliche Verkehrsfläche	= ca. 0,05 ha
Geltungsbereich	= ca. 3,49 ha

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 30. April 2016

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor