

Stuttgart, 02.09.2013

**Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße im Stadtbezirk
Vaihingen (Vai 273)
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Einbringung	öffentlich	17.09.2013
Bezirksbeirat Vaihingen	Beratung	öffentlich	17.09.2013
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	24.09.2013

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 273) ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Der künftige Geltungsbereich nach dem gegenwärtigen Stand der Planung ist auf dem Titelblatt der Anlage Allgemeine Ziele und Zwecke (Anlage 1) dargestellt.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. August 2013

Begründung

Für den Bereich südlich der Möhringer Landstraße zwischen Herrenberger Straße und Filderhofstraße liegen einfache Bebauungspläne aus den Jahren 1903 bis 1928 vor, die lediglich die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsflächen festsetzen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind nicht geregelt, die Baustaffel aus dem Jahr 1953 ist nicht rechtswirksam (nö-Plan). Bauanträge werden deshalb bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Gleiche gilt für den Bereich nördlich der Möhringer Landstraße zwischen Gebäude 9 und der Scharrstraße.

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde im Januar 2013 ein Struktur- und Rahmenplan vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf den Vaihinger Ortskern und umfasst daher auch den Bereich südlich der Möhringer Landstraße. Der Strukturplan und erste Ergebnisse zum Entwurf des Rahmenplans können voraussichtlich noch im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt werden.

Der Rahmenplan soll als Grundlage für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, das Zurücksetzen der Baulinie, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den Erhalt von Bäumen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden.

Rahmenpläne entfalten keine unmittelbare Rechtswirkung, sondern sind als relevanter Belang gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Geltungsbereich zu gewährleisten, ist deshalb ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, in dem die bereits heute bekannten vorgenannten Zielsetzungen des Rahmenplans für dieses Stadtgebiet umgesetzt werden sollen.

In diesem Bereich sind zahlreiche ältere Gebäude vorhanden, weshalb zu erwarten ist, dass in der nächsten Zeit Neubebauungen im Geltungsbereich geplant werden. Dies betrifft sowohl das heute nur noch in Teilen von der Post genutzte Areal Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße als auch die Gebäude entlang der Möhringer Landstraße.

Im Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Erstmalige Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Zurücksetzen der bisher festgesetzten Baulinien (vor allem entlang der Möhringer Landstraße) zur Aufwertung des Straßenraums
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 entlang der Möhringer Landstraße östlich des Gebäudes 14
- Festsetzung von stadtbildprägenden Grünbereichen bzw. Bäumen sowie Schaffung neuer Baumstandorte

Aktuell liegt ein Bauantrag für das Grundstück Möhringer Landstraße 18 und 20 vor, der nach geltendem Recht voraussichtlich zu genehmigen wäre. Um zu verhindern, dass durch die Baugenehmigung Fakten geschaffen werden bzw. eine Entwicklung erfolgt, die dem künftigen Rahmenplan widersprechen könnte, soll das Bauvorhaben zurückgestellt werden.

Der Bezirksbeirat Vaihingen hat in den letzten Jahren insgesamt drei Anträge beschlossen, in denen darauf hingewiesen wurde, dass im für den Bebauungsplan gewählten Geltungsbereich darauf zu achten sei, dass keine unerwünschten Entwicklungen entstehen. Die Erstellung eines Rahmenplans bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wurden gefordert. Die Freie-Wähler-Gemeinderatsfraktion hat in ihrem Antrag ebenfalls die Erstellung eines Rahmenplans gefordert, der als Grundlage für die dann notwendigen Bebauungspläne dienen soll.

Finanzielle Auswirkungen

Angaben über Kosten können erst nach der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der städtischen Ämter im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemacht werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referat T

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag Nr. 198/2013 vom 30. April 2013 der Freie-Wähler-Gemeinderatsfraktion „Rahmenplan Möhringer Landstraße“

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 5. August 2013
2. Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 5. August 2013

Allgemeine Ziele und Zwecke

Bebauungsplan Möhringer Landstraße/Emilienstraße (Vai 273) im Stadtbezirk Vaihingen

Inhaltsübersicht

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Geltendes Recht und andere Planungen
3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur
4. Planerische Zielsetzungen
5. Erschließung
6. Umweltbelange
7. Flächenbilanz

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich liegen einfache Bebauungspläne (Baulinienpläne) aus den Jahren 1903, 1913 und 1928 vor, die lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen festsetzen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll u. a. erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung für diesen Bereich festgesetzt werden.

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde im Januar 2013 ein Struktur- und Rahmenplan vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf den Vaihinger Ortskern und umfasst daher auch den Bereich der Möhringer Landstraße. Der Strukturplan und erste Ergebnisse zum Entwurf des Rahmenplans können voraussichtlich noch im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt werden sollen.

Der Rahmenplan soll als Grundlage für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, das Zurücksetzen der Baulinien, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den Erhalt von Bäumen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen u. a. folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Erstmalige Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung
- Zurücksetzen der bisher festgesetzten Baulinien (vor allem entlang der Möhringer Landstraße) zur Aufwertung des Straßenraums
- Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 entlang der Möhringer Landstraße östlich des Gebäudes 14
- Festsetzung von stadtbildprägenden Grünbereichen bzw. Bäumen sowie Schaffung neuer Baumstandorte

Der Bebauungsplan soll bereits jetzt aufgestellt werden, um qualifiziertes Planungsrecht schaffen und Bauanträge in diesem Bereich zurückstellen zu können. Damit können Entwicklungen im Geltungsbereich verhindert werden, die den städtebaulichen Zielsetzungen und dem Ergebnis des Rahmenplans zuwider laufen könnten.

2. Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche dar. Der Bereich zwischen Scharrstraße und Herrenberger Straße ist entlang der Möhringer Landstraße als zentrale Lage im C-Zentrum dargestellt.

Bebauungspläne

Ein qualifiziertes Planungsrecht liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die überbaubare Grundstücksfläche und die Verkehrsfläche wurden durch die rechtsverbindlichen Bebauungspläne aus den Jahren 1903, 1913 und 1928 (Baulinienpläne) festgesetzt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden 1953 mit der Baustaffel 4 festgesetzt, die jedoch nicht rechtswirksam ist. Deshalb sind Vorhaben im Geltungsbereich bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Bereich nördlich der Möhringer Landstraße war ursprünglich als Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1993/2 (Vai 213) vorgesehen. Dieser sich über eine Tiefe von 18 m nördlich der Möhringer Landstraße erstreckende Bereich musste jedoch aufgrund des Erlasses des Regierungspräsidiums vom 22. Dezember 1992 aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden.

Das Regierungspräsidium hatte ein Abwägungsdefizit geltend gemacht mit der Begründung, dass auf die vorgebrachten gutachterlichen Äußerungen des Amtes für Umweltschutz zum Thema Schadstoffbelastung und Wohnbebauung im damaligen Bebauungsplanverfahren nicht näher eingegangen worden sei.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden u. a. auch die städtebaulichen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) umgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße ist als Haupteinkaufsbereich (Teil des C-Zentrums) dargestellt. Aus diesem Grund sollen in diesem Teil des Geltungsbereichs Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Vergnügungsstättenkonzeption

Entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Nutzungen sowie Wettbüros, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans für den gesamten Stadtbezirk Vaihingen (Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Vaihingen Vai 267 GRDRs 130/2013) zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 23. April 2013 gefasst.

Struktur- und Rahmenplan

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurde ein Struktur- und Rahmenplan in Auftrag gegeben. Der Strukturplan umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbe-

zirks Vaihingen. Der darauf aufbauende und konkretisierende Rahmenplan beschränkt sich auf den Vaihinger Ortskern und umfasst daher auch den Bereich der Möhringer Landstraße. Der Strukturplan und erste Ergebnisse zum Entwurf des Rahmenplans können voraussichtlich noch im Herbst 2013 in einem mündlichen Bericht im Ausschuss für Umwelt und Technik und im Bezirksbeirat Vaihingen vorgestellt werden.

Die Regelungsinhalte des Rahmenplans sollen als Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren dienen. Mit dem Rahmenplan sollen Vorgaben u. a. für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Straßenraumgestaltung, die Höhenentwicklung der Gebäude, das Zurücksetzen der Baulinien, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und den Erhalt von Bäumen erarbeitet werden, die dann im Bebauungsplanverfahren in Form von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften umgesetzt werden sollen.

Denkmalschutz

Das Gebäude Möhringer Landstraße 9 ist ein Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Zudem grenzt östlich des Geltungsbereichs die Gäubahn als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2 DSchG an. Die geschützte Sachgesamtheit Gäubahn erstreckt sich von der Stuttgarter Gemarkungsgrenze bis zum Stuttgarter Hauptbahnhof.

Planfeststellung Stadtbahn U1

Für den westlichen Teil des Geltungsbereichs (Schillerplatz und Herrenberger Straße) werden die künftigen Festsetzungen entsprechend dem bereits abgeschlossenen Planfeststellungsverfahren zum Bau der Stadtbahnlinie U1 getroffen.

Lärmaktionsplan

Die Umgebungslärmrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Dies sind Hauptverkehrsstraßen und Haupt Eisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafen- und Industrieanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012, der Lärmaktionsplan wird derzeit überprüft.

Luftreinhalte-/Aktionsplan

Der Luftreinhalte-/Aktionsplan, der dafür sorgen soll, dass die Luftqualität in Stuttgart besser wird, ist am 1. Januar 2006 in Kraft getreten und wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben. Der Luftreinhalte-/Aktionsplan enthält ein Paket von 36 Einzelmaßnahmen, z. B. das Lkw-Durchfahrtsverbot, die Einführung der Umweltzone und die Plakettenpflicht für Kfz verbunden mit Fahrverboten für Fahrzeuge mit hohem Schadstoffausstoß, geringere Geschwindigkeiten auf verschiedenen Hauptstraßen, Ausbau des Stadtbahnnetzes, Parkraummanagement, Förderung Radverkehr und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

3. Bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich ist größtenteils bebaut und versiegelt. Er grenzt im Osten an die Gäubahn und die Stadtbahntrasse an, der westliche Bereich ist Teil des Ortszentrums Vaihingen. Die bestehende gemischte Nutzung setzt sich vor allem aus Wohngebäuden, außerdem aus Bürogebäuden, Gewerbebetrieben, Hotels, Gaststätten sowie zwei Vergnügungsstätten (Spielhallen im Gebäude Herrenberger Straße 5) zusammen.

Die Gebäudestruktur ist überwiegend aus dem letzten und vorletzten Jahrhundert. Westlich der Scharrstraße wurden in den letzten 10 Jahren mehrere Neubauten errichtet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in naher Zukunft Planungen für den Bereich Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße (ehemaliges Postareal) sowie andere Grundstücke mit älterer Gebäudesubstanz vorgelegt werden.

Die Nutzungswerte der Grundstücke im Geltungsbereich variieren sehr stark. Die realisierten Grundflächenzahlen (GRZ) liegen im Durchschnitt bei 0,33, die Geschossflächenzahlen (GFZ) bei 1,2.

4. Planerische Zielsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich soll entsprechend dem Flächennutzungsplan größtenteils Mischgebiet (MI) festgesetzt werden, im Bereich Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße eventuell ein Kerngebiet (MK).

Entsprechend dem Bestand sollen Nutzungen wie Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe zugelassen werden. Außerdem soll im Bereich Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten geprüft werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (z. B. Wettbüro als Gewerbebetriebe) werden entsprechend der Vergnügungsstättenkonzeption ausgeschlossen. Bestehende und genehmigte Spielhallen sollen einen erweiterten Bestandsschutz erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zielsetzung des Bebauungsplans ist u. a. die Aufwertung des Straßenraums und damit verbunden eine Zurücksetzung der Baulinien entlang der Möhringer Landstraße. Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, wie weit die Baulinien, vor allem entlang der Möhringer Landstraße zwischen Herrenberger Straße und Scharrstraße, gegenüber dem geltenden Recht zurückgenommen werden. In diesem Fall könnte entsprechend dem Bereich östlich der Scharrstraße ggf. auch hier eine Baumreihe vorgesehen werden.

Bepflanzung der Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll eine weitestgehend unversiegelte Freiflächengestaltung mit hohem Grünanteil vorgesehen werden.

Gebäudehöhen

Entlang der Ecke Möhringer Landstraße/Herrenberger Straße sollen die Gebäude maximal 4-geschossig in Erscheinung treten, entlang der östlich davon liegenden Möhringer Landstraße maximal 3-geschossig, um den Auftakt zum zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte zu betonen. Auf längere Sicht soll dadurch eine möglichst gleiche Traufhöhe erreicht werden. In den rückwärtigen Bereichen soll eine geringere Gebäudehöhe festgesetzt werden.

Verkehrsfläche

Um die Verkehrsräume ggf. qualitativ aufwerten zu können, werden die Straßenflächen mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei ist vorgesehen, durch das Zurücksetzen der Baulinien o. Ä. gestalterische Spielräume zu öffnen.

Grün- und Freiraumgestaltung

Stadtbildprägende Grünbereiche bzw. Bäume sollen erhalten und entsprechend festgesetzt sowie neue Baumstandorte sollen geschaffen werden.

5. Erschließung

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Stadtbahnhaltestellen Schillerplatz und Jurastraße der U1, die Bushaltestelle Schillerplatz sowie den in ca. 300 m Entfernung liegenden S-Bahn-Knotenpunkt Vaihinger Bahnhof mit den S-Bahnlinien 1 bis 3 sehr gut erschlossen.

Geh- und Radwegeverbindungen

Entlang der Emilienstraße verläuft die Hauptradroute Nr. 1, entlang der Möhringer Landstraße die Hauptradroute Nr. 10. Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen.

Individualverkehr

Das Plangebiet ist durch die Möhringer Landstraße, die Filderhofstraße, die Herrenberger Straße, die Scharrstraße und die Emilienstraße erschlossen. Die Straßenräume sollen aufwertet werden, u. a. sollen festgesetzte Baulinien vor allem entlang der Möhringer Landstraße zurückgenommen werden und die Emilienstraße in Anlehnung an den angrenzenden westlichen Bereich umgestaltet werden.

Ruhender Verkehr

Es ist beabsichtigt, den ruhenden Verkehr überwiegend in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unterbringen zu lassen.

6. Umweltbelange

Geschützte Arten

Ob eine Untersuchung zu Vorkommen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten erforderlich ist, wird noch geprüft.

Baumbestand

Ob im Geltungsbereich vorhandene Bäume als erhaltenswert festgesetzt werden sollen, wird im weiteren Verfahren geprüft werden.

Klima

Aus stadtklimatologischer Sicht ist der Planungsbereich sanierungsbedürftig. Es wird geprüft, ob z. B. durch möglichst geringe Baudichten und geringen Versieg-

lungsgrad bzw. hohen Grünanteil die thermische Belastung in diesem Bereich reduziert werden kann. Um Dachbegrünungen ermöglichen zu können, sind Dachformen, die Dachbegrünungen zulassen, vorgesehen.

Lärm

Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung) können folgende Werte abgeleitet werden:

Straßenverkehr **

	nachts dB(A)	tags dB(A)+ 10 dB(A)
Möhringer Landstraße	60 bis 65	70 bis 75
Filderhofstraße	55 bis 65	65 bis 75
(Emilienstraße	40 bis 45	50 bis 55)*
(Herrenberger Straße	45 bis 50	55 bis 60)*

*Diese Straßen haben ein geringeres Verkehrsaufkommen als 4000 Kfz/Tag. (Die Schwelle für Lärmschutzmaßnahmen liegt aber bereits bei ca. 1500 bis 2000 Kfz/Tag).

**In den Kreuzungsbereichen ergeben sich durch die Lichtsignalanlagen höhere Werte.

Schienenverkehr

Herrenberger Straße	50 bis 55	60 bis 65
Filderhofstraße (Stadtbahn <u>und</u> Eisenbahn)	55 bis 60	65 bis 70

Die Orientierungswerte für Mischgebiete nachts 50 dB(A) und 60 dB (A) tags nach der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Luftschadstoffe

Die hohe Luftschadstoffbelastung ist dem hohen Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrswegen Möhringer Landstraße, Kaltentaler Abfahrt und Rottweiler Straße geschuldet. Die lokale Luftschadstoffbelastung im Plangebiet ist im Bezug auf Feinstaubpartikel und Stickoxide hoch, liegt aber leicht unterhalb der zulässigen Grenzwerte für die Langzeitbelastung.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Ob Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im weiteren Verfahren geprüft

Altlasten

Im Bereich der Flurstücke Möhringer Landstraße 2, Möhringer Landstraße 15 und Möhringer Landstraße 16/1 befinden sich altlastenverdächtige Flächen.

Heilquellenschutzgebiet

Der Bereich ab der Möhringer Landstraße liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

7. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,2 ha.

Bebauungsplan: Möhringer Landstraße /Emilienstraße (Vai 273)

Aufstellungsbeschluss am:

Gemeinderatsdrucksache:

- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender rechtskräftiger Bebauungspläne:**
1928/62, 1903/41, 1913/62
- Das Plangebiet ist bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu beurteilen nach § 34 BauGB**
- Das Plangebiet ist zu beurteilen nach § 35 BauGB**

Ermittlung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB und § 3 (1) BauGB

„Checkliste“

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

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit - § 1 (6) Nr.7c BauGB:

Hinweise:

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

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

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

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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterung	1	2	3	4	5
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)	Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung mit Wohngebäuden, Gewerbebetrieben, Gaststätten und Hotels charakterisiert. Der Bebauungsplan setzt erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Attraktivität des innerstädtischen Lebensraums soll gesteigert werden.	x				
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	Im Geltungsbereich gibt es keine erholungsrelevante Infrastruktur. Bestehende Grünbereiche wie Gärten sollen gesichert werden.		x			
Lärm - Verkehr	Die Möhringer Landstraße ist stark von Verkehrslärm (Straße und Verkehr) belastet. Ein Lärmgutachten bzw. eine Lärmuntersuchung ist erforderlich.				x	x
Lärm – Gewerbe / Industrie	Im Geltungsbereich werden nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Lärmemissionen durch Betrieb in der Nachtzeit (evtl. Logistik der Post) sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.		x			
Lärm – Sport	--	x				
Lärm – Freizeit	--	x				
Erschütterungen	Ob eventuell Erschütterungen aufgrund der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Stadtbahnlinie bzw. Bahnstrecke vorliegen, wird im Bebauungsplanverfahren noch geprüft. Eventuell wird hierzu eine Untersuchung erforderlich sein					x
Luft – Luftschadstoffe	vgl. SG Klima und Luft					

Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barrierewirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten	Eine Veränderung von Wegebeziehungen ist nicht vorgesehen. Zielsetzung ist es, für die Verkehrsflächen durch Zurücksetzen der Baulinien -vor allem im Bereich der Möhringer Landstraße- eine gestalterische Aufwertung zu erzielen.			x			
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein							
Lärminderungsplan	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gebietes des Lärminderungsplanes Vaihingen. Für das Plangebiet sind folgende Zielsetzungen im Plan festgesetzt: Fahrverbot für LKW						-
Luftreinhalteplan	vgl. SG Klima und Luft						-
Sonstiges / Anmerkungen:							
Keine							
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:							
Keine							
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Mensch:							
Es wird geprüft, ob Lärmgutachten bzw. ein Gutachten bezüglich Erschütterungen durch die Stadtbahn und die Bahnstrecke erforderlich sind.							

Verkehrslärm

Lärm

Aus der Lärmkarte Stuttgart (EU-Lärmkartierung) können folgende Werte abgeleitet werden

Straßenverkehr **

	nachts dB(A)	tags dB(A)+ 10 dB(A)
Möhringer Landstraße	60 bis 65	70 bis 75
Filderhofstraße	55 bis 65	65 bis 75 (Emi-
lienstraße	40 bis 45	50 bis 55)*
(Herrenberger Straße	45 bis 50	55 bis 60)*

*Diese Straßen haben ein geringeres Verkehrsaufkommen als 4000 Kfz/Tag. (Die Schwelle für Lärmschutzmaßnahmen liegt aber bereits bei ca. 1500 bis 2000 Kfz/Tag.)

**In den Kreuzungsbereichen ergeben sich durch die Lichtsignalanlagen höhere Werte.

Schieneverkehr

Herrenberger Straße	50 bis 55	60 bis 65
Filderhofstraße	55 bis 60	65 bis 70

(Stadtbahn und Eisenbahn)

Die Orientierungswerte für Mischgebiete nachts 50 dB(A) und 60 dB (A) tags nach der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Im weiteren Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen sind.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 (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
 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterung	1	2	3	4	5
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Im Plangebiet befinden sich vereinzelte, für den Stadtteil charakteristische Habitate der Siedlungsflächen (Gärten), die besonders oder streng geschützten Arten Lebensraum bieten können. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan wird die Bebauung von Teilbereichen dieser Biotop- und Nutzungstypen ermöglicht.				x	x
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Vorprüfung ist abzuwarten				x	x
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Weitgehende Insellage mit geringen Verbundstrukturen		x			
Biodiversität / Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Innerstädtischer Siedlungsbereich mit vereinzelten inselartigen Gartenflächen			x		
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		1	2	3		
Sicherung und Entwicklung von Natura 2000 - Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete)	Kein FFH-Gebiet	x				-
Naturschutzgebiete	Kein Naturschutzgebiet	x				-
Landschaftsschutzgebiete	Kein Landschaftsschutzgebiet	x				-
Naturdenkmale	Kein Naturdenkmal	x				-

Nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope	Keine Biotope	x			-
Geschützte Grünbestände / Bäume nach Baumschutzsatzung	Keine	x			-
Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	Vorprüfung ist abzuwarten				-
Streng geschützte Tier- und Pflanzenarten	Vorprüfung ist abzuwarten				-
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender Planungen: 1= ja / 2 = nein					
Zielsetzung Landschaftsplan	Raubildende Vegetation (z.B. Alleen) entlang der Möhringer Landstraße	1	2		-
Zielsetzung Biotopverbundplanung	--	1	2		-
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine				
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine				
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biodiversität:	Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG ist erforderlich.				

Schutzgut Boden - § 1 (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
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterung	1	2	3	4	5
Filter und Puffer für Schadstoffe / Schutz des Grundwassers	Der besiedelte Bereich ist größtenteils versiegelt. Ein gewachsener Boden ist nicht mehr anstehend. Die Planung setzt erstmalig die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Versiegelung soll reduziert werden.	x				
Standort für Kulturpflanzen / Bodenfruchtbarkeit	Nur in wenigen Bereichen ist natürliche Vegetation vorhanden. Je nach vorhandenem Versiegelungsgrad sind im Plangebiet Böden der Qualität mittel bis fehlend anzutreffen.	x				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt / Retention von Niederschlagswasser	Größtenteils versiegelt Versiegelungsgrad: 11 bis 100%	x				
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	s.o.			-		
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Nicht vorhanden			-		
Bodenqualitätsstufen im Plangebiet nach BOKS: Im Plangebiet gibt es in Abhängigkeit von Bodentyp und Versiegelungsgrad <i>(wird nach der Beteiligung der Behörden ergänzt)</i>						
Vorläufige überschlägige Bilanzierung gemäß BOKS:	Die vorläufige Bilanzierung von 36-2 nach den Richtlinien des BOKS (Vergleich Ist-Zustand mit dem geplanten Zustand) führt zu folgendem Ergebnis: <i>Kann erst nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt werden.</i>					

Altlasten	<p>Es liegen folgende Verdachtsflächen im Plangebiet:</p> <p>ISAS Nr.: 5036 Möhringer Landstraße 2</p> <p>ISAS Nr.: 3544 Möhringer Landstraße 16/1</p> <p>ISAS Nr.: 3433 Möhringer Landstraße 15</p> <p>Bei der Planung sind in Bezug auf die Verdachtsflächen keine besonderen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen</p>
Sonstiges / Anmerkungen:	-
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Boden:	Nicht erforderlich

Schutzgut Wasser - § 1 (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
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterung	1	2	3	4	5
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet. Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart M 1:10 000 ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 432,0 und 434,0 m ü NN zu rechnen.					
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.					
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Beteiligung der Behörden wird nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Die Ergebnisse werden eingearbeitet.					
Oberflächengewässer - Gewässerstruktur	Nicht vorhanden	x				
Oberflächengewässer - Gewässergüte	Nicht vorhanden	x				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Keine	x				
Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben: 1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen						
		1	2	3	-	
Wasserschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten	x				-
Heilquellenschutzgebiete	Das Planungsgebiet liegt teilweise im Heilquellenschutzgebiet	x				-
Überschwemmungsgebiete	Das Planungsgebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet	x				-

Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Wasser:	Keine

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

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

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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Thermische Belastung – Verringerung / Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Der Geltungsbereich umfasst bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen. Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig		x			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	-	x				
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	Keine Kaltluft produzierenden Strukturen vorhanden	x				
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	Das Gebiet liegt außerhalb signifikanter Kaltluftströmungen.	x				
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die Möhringer Landstraße ist als Straße mit extremer Verkehrsbelastung, extremer Luft-/Lärmbelastung dargestellt. Die hohe Luftschadstoffbelastung ist dem hohen Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Verkehrswegen Möhringer Landstraße, Kaltentaler Abfahrt und Rottweiler Straße geschuldet. Die lokale Luftschadstoffbelastung im Plangebiet ist im Bezug auf Feinstaubpartikel und Stickoxide hoch, liegt aber leicht unterhalb der zulässigen Grenzwerte für die Langzeitbelastung. Ein Luftschadstoffgutachten wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.		x			x
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen)	s.o.					

nen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen							
<p>Darstellungen Klimaatlas: Der Klimaatlas weist den vorgesehenen Geltungsbereich als Stadt- Klimatop aus. Die Klimatelemente sind stark verändert und es ist mit Ausbildung einer Wärmeinsel sowie hoher Luftschadstoffbelastung zu rechnen. Der Geltungsbereich umfasst bebauten Bereich mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen.</p> <p>Verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke. Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig</p>							
<p>Die Planung entspricht den Zielsetzungen folgender rechtlicher Vorgaben:</p> <p>1 = keine Auswirkung auf die Zielsetzungen 2 = günstige Auswirkung auf die Zielsetzungen 3 = nachteilige Auswirkung auf die Zielsetzungen</p>							
Luftreinhalteplan	Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes	1 x	2	3	-		
Sonstige klimabedeutsame Grünlagen (bspw. Rahmenplan Halbhöhenlagen)	Keine	1 x	2	3	-		
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine						
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine						
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Klima und Luft:	Keine						

Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 (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
- 5 = vertiefende Untersuchung / Gutachten erforderlich

Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	Erläuterung	1	2	3	4	5
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Gebiet ist Bestandteil des dicht bebauten Siedlungsbereichs. Mit der Planung wird eine Verbesserung des innerstädtischen Stadtbildes verfolgt.	x				
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Keine	x				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Keine	x				
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine	x				
Gestaltung Ortsrand / Einbindung in die Landschaft	Keine	x				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Keine	x				
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Landschaft:	Keine					

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

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

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

Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe	Erläuterung	1	2	3	4	5
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Das Gebäude Möhringer Landstraße 9 ist Kulturdenkmal nach § 2DSchG. Die Gäubahn als Sachgesamtheit Kulturdenkmal nach § 2DSchG grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich an.		x			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	s. o.	x				
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht bekannt	x				
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x				
Sonstige Sachgüter	Nicht bekannt	x				
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine					
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine					
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:	Keine					

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

Sonstige Bewertungsaspekte	geplante Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung
Vermeidung von Emissionen	Wird geprüft
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Wird geprüft
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Wird geprüft
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Nicht bekannt
Sonstiges / Anmerkungen:	Keine
Vorhandene Untersuchungen / Sondergutachten:	Keine
Geplanter Untersuchungsumfang / geplante Sondergutachten in Bezug auf sonstige Bewertungsaspekte:	Keine

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 5. August 2013

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor