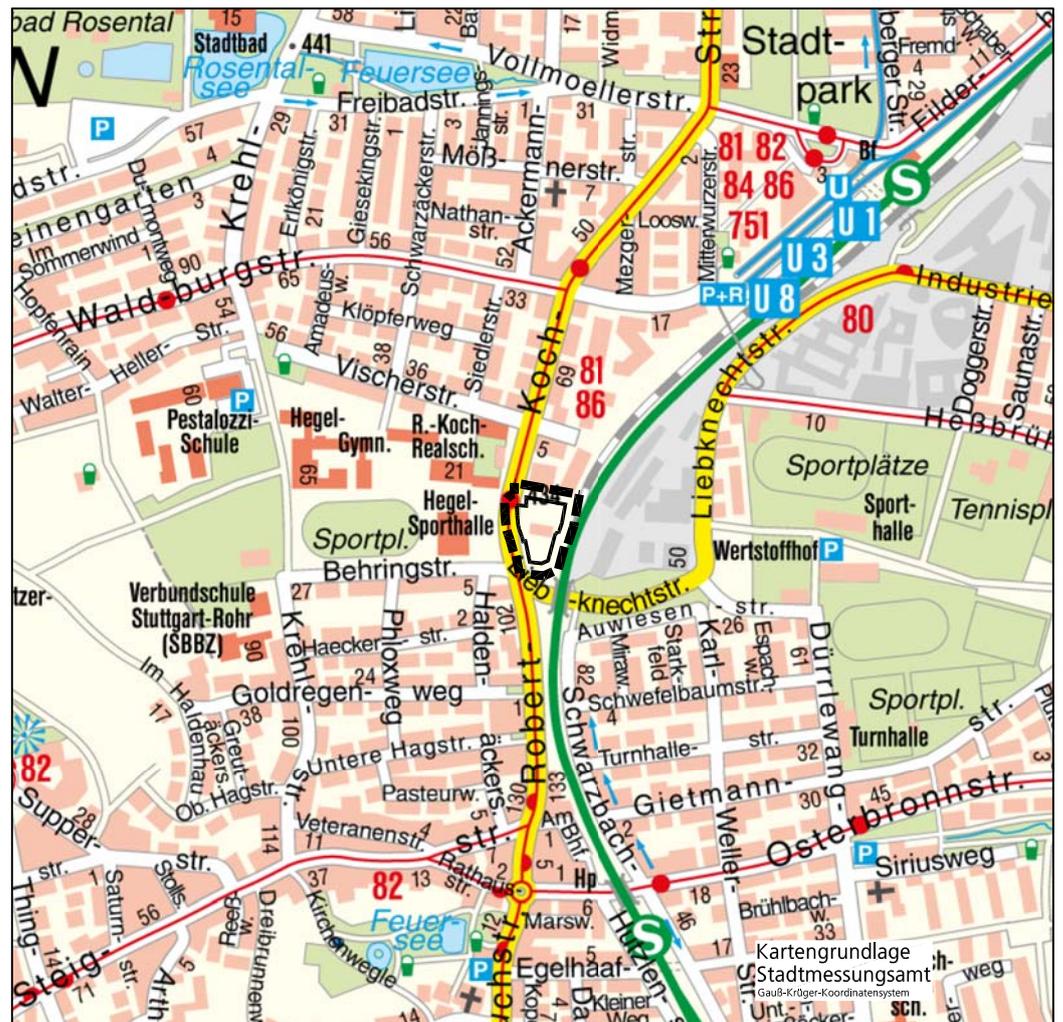


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Robert-Koch-Straße 89 (Vai 286) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

### Begründung



## **Begründung zum Bebauungsplan Robert-Koch-Straße 89 (Vai 286)**

### Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

#### Inhalt

1. Plangebiet
2. Ziel und Zweck der Planung  
Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans  
Geltendes Recht und andere Planungen
3. Verfahren
4. Planinhalt  
Festsetzungen
5. Öffentlicher Verkehr
6. Umweltbelange
7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen
8. Statistische Daten

#### **1. Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Vaihingen, Stadtteil Rohr, Robert-Koch-Straße 89. Es umfasst den größten Teil von Flurstück Nr. 986. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an Bahngelände, auf dem die Gäubahntrasse verläuft. Die Gäubahn ist als technisches Denkmal bzw. Sachgesamtheit nach § 2 DSchG in der Liste der Kulturdenkmale eingetragen. Im Süden und Westen wird das Plangebiet durch die Robert-Koch-Straße begrenzt. Im Norden schließt das Plangebiet an ein Mischgebiet an.

Auf dem Grundstück befindet sich ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit oberirdischen Zugängen. Über dem Bauwerk des Regenrückhaltebeckens ist eine Stellplatzfläche angelegt. Auf dem Grundstück wurde eine Waschstraße betrieben, deren Mietvertrag am 30. Juni 2018 endete und die inzwischen abgebrochen ist. Die Zufahrtsflächen und die Parkplatzflächen, d. h. große Teile des Grundstücks sind asphaltiert. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Grünfläche. Das Plangebiet ist über die Robert-Koch-Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3 764 m<sup>2</sup>.

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

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

In Folge der Verlagerung der Betriebsstätten der Allianz aus dem Zentrum Stuttgarts auf das Allianz-eigene Sportplatzareal an der Heßbrühlstraße in Stuttgart-Vaihingen ist in dem dortigen Bereich die Umsiedlung verschiedener Nutzungen erforderlich. Unter anderem soll der Betriebshof des Tiefbauamts, der derzeit auf dem stadteigenen Grundstück Liebknechtstr. 47 untergebracht ist, auf das ebenfalls stadteigene Grundstück Robert-Koch-Str. 89 nach Vaihingen/Rohr verlagert werden.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigungsfähigkeit der Baumaßnahmen des Betriebshofs auf dem Areal an der Robert-Koch-Straße zu schaffen, ist Grund für die Aufstellung dieses Bebauungsplans.

### **Geltendes Recht und andere Planungen**

Im Flächennutzungsplan Stuttgart ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und sonstige Grünfläche (Bestand; ohne nähere Zweckbestimmung) dargestellt. Die geplante Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets für die ausschließliche Nutzung durch den Betriebshof des Tiefbauamts weicht von der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans Stuttgart ab. Der FNP soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden (s. Anlage 6). Um die Ziele des Bebauungsplans realisieren zu können ist die Darstellung innerhalb des 0,38 ha großen Geltungsbereichs in Gewerbliche Baufläche (Umnutzung) zu ändern. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Um den Belangen des benachbarten Störfallbetriebs Rechnung zu tragen, wird die Fläche darüber hinaus als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Liebknecht-/Robert-Koch-Straße, der 2011 rechtskräftig wurde. Er setzt für das Plangebiet öffentliche Grünfläche bzw. Regenrückhaltebecken darüber öffentliche Grünfläche fest. Da kein spezieller Nutzungszweck für die öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist nur die Anlage und Unterhaltung einer begrünten Fläche gestattet.

Für das Plangebiet gilt die Satzung Vergnügungsstätten aus dem Jahr 1989. Im Stadtgebiet Stuttgart, so auch für den Bereich des Plangebiets, werden derzeit neue Satzungen zu Vergnügungsstätten aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen (Vai 267) erfolgte am 23. April 2013.

### **3. Verfahren**

Gegenüber der bestehenden Situation werden mit der neuen Nutzung bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, d. h. der Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens im Sinn des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wird deshalb auf der Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup> liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann entfallen. Eine Umweltprüfung und ein

Umweltbericht sind nicht erforderlich (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Verfahren ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, bestehen trotz des Störfallbetriebs Fa. Friedrich Scharr KG, dessen Betriebsgelände sich östlich des Plangebiets, jenseits der Bahntrasse befindet, nicht, weil es sich bei dem Betriebshof des Tiefbauamts um kein Schutzobjekt handelt (s. u. 6. Umweltbelange Störfallbetrieb F. Friedrich Scharr KG (Liebknechtstr. 50).

In Folge der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird die Anpassung des Flächennutzungsplans, der hier gemischte Baufläche und sonstige Grünfläche darstellt, durch die Darstellung gewerbliche Baufläche im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich.

#### 4. Planinhalt

##### Festsetzungen

Das Plangebiet wird als **sonstiges Sondergebiet** für die ausschließliche Nutzung durch den Betriebshof des Tiefbauamts festgesetzt. Die Grundstücksfläche soll langfristig dem Betriebshof vorbehalten bleiben und für andere gewerbliche Nutzungen nicht verfügbar sein. Die Art der baulichen Nutzung wird deshalb als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Die notwendigen Betriebsgebäude mit Sozial- und Büroräumen, einer Fahrzeughalle, einer Werkstatt, einem Bereitschaftsraum, einem Lager etc. sowie ergänzenden Hof- und Lagerflächen, die teilweise überdacht werden, sollen zugelassen werden. Außerdem sollen Stellplätze, ein Waschplatz und bei Bedarf ein Gaslager und / oder Schüttcontainer angelegt bzw. aufgestellt werden können.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die Grundflächenzahl mit maximal 0,4 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit maximal 1 bestimmt.

Mit den Festsetzungen zur GRZ und zur Zahl der Vollgeschosse wird ein Rahmen definiert, innerhalb dessen die für den Betriebshof des Tiefbauamts erforderlichen baulichen Anlagen realisiert werden können.

Die **überbaubare Fläche** wird mit einem Baufenster so festgesetzt, dass für die Realisierung der einzelnen Bauvorhaben ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum besteht. Außerdem wird die bestehende Unterbauung mit dem Regenrückhaltebecken in dem Baufenster erfasst.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird ein schmaler Streifen öffentliche **Verkehrsfläche** festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Geh- und Radweg, der an der Robert-Koch-Straße angelegt ist, mit einer Breite von mindestens 2,50 m gemessen ab der Geh- und Radwegvorderkante bestehen bleiben kann. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird ein unterirdisches **Leitungsrecht** festgesetzt, mit dem gewährleistet werden soll, dass die Funktionsfähigkeit dieser Anlage durch mögliche Überbauungen nicht beeinträchtigt wird.

Im Plangebiet sind **Pflanzverpflichtungen** festgesetzt, deren Umsetzung im Hinblick auf die veränderte Art der baulichen Nutzung zum einen gegenüber der derzeit vorhandenen Nutzung und zum anderen gegenüber der planungsrechtlich bislang zulässigen Nutzung von besonderer Bedeutung ist.

Entlang der Robert-Koch-Straße werden ein Grünstreifen und eine größere Grünfläche als ein zusammenhängender Grünbereich, der nicht unterbaut und auch sonst nicht baulich genutzt werden darf, festgesetzt (pv). Die Festsetzung einer pv-Fläche wird auch vorgenommen, da der Grundstücksbereich innerhalb des Achtungsabstands zum Störfallbetrieb Fa. Friedrich Scharr KG liegt und eine öffentliche Nutzung nicht möglich ist. Damit wird an die bestehende Situation angeknüpft und die lokalklimatisch günstige Wirkung des bestehenden Grünbereichs gesichert. Innerhalb des Grünstreifens werden außerdem die vorhandenen besonders erhaltenswerten Bäume als zu erhaltende und weitere Bäume als neu anzupflanzende festgesetzt. Mit der Festsetzung zu den Einzelbäumen wird die Möglichkeit, die Baumreihe entlang der Robert-Koch-Straße zu komplettieren, gesichert.

Des Weiteren wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung getroffen. Da keine bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Dachform getroffen werden, wird ein gestalterischer Spielraum geboten und gleichzeitig eine umfassende Dachbegrünung gewährleistet. Es können außer Flachdächern beispielsweise flach geneigte Sattel- oder Pultdächer errichtet werden ebenso wie flache Tonnendächer.

Als **Maßnahme zum Lärmschutz** wird festgesetzt, dass für die Außenbauteile der baulichen Anlagen mit Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, eine Mindestschalldämmung vorzusehen ist. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Aufenthaltsräume dauerhaft vor der verkehrsbedingten Geräuscheinwirkung geschützt werden.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung baugestalterischer Absichten werden innerhalb des Plangebiets örtliche Bauvorschriften zu den Themenbereichen Einfriedungen und Müllbehälterstandplätze erlassen. Im Besonderen soll mit der Vorschrift zu Einfriedungen die visuelle Erkennbarkeit der Grünfläche gewährleistet werden.

## **5. Öffentlicher Verkehr**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe der Bushaltestelle Hegel-Gymnasium, die von den Linien 81 und 86 bedient wird. Das Plangebiet ist mit ÖPNV-Verkehrsmitteln relativ gut erreichbar.

## **6. Umweltbelange**

Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Erstellung eines Umweltberichts und die Durchführung einer Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind nicht erforderlich, da die Bauabstandsplanung als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgt.

### Boden

Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufen 0 (fehlende Bodenqualität) bis 2 (gering). Ca. 1 352 m<sup>2</sup> sind unbefestigte, nicht unterbaute Fläche, auf der einzelne Bäume stehen bzw. Wiesen und Dornengebüsch vorhanden sind. Die festgesetzte pv-Fläche, die weder unter- noch überbaut werden darf, umfasst ca. 1 717 m<sup>2</sup>. Die BOKS-Bilanzierung ergibt: Bodenindex Bestand: 0,26 BX; Bodenindex Planung: 0,31 BX. Es wird somit ein planerischer Gewinn von 0,05 BX erzielt. Die Auswirkungen der realisierten Planung auf den Boden sind nicht erheblich.

### Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutz- oder Heil- und Mineralquellenschutzgebieten. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

### Stadtklima und Lufthygiene / Luftschadstoffe

In der Analysekarte des Klimaatlas Region Stuttgart wird das Plangebiet als Gewerbe-Klimatop charakterisiert mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, der Ausbildung des Wärmeinseleffektes und teilweise hoher Luftschadstoffbelastung. In der Hinweiskarte ist das Plangebiet bei den Siedlungsflächen als bebauter Bereich kategorisiert mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: verdichteter Siedlungsraum bzw. störende Bauwerke; unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Um den klimatisch-lufthygienischen Nachteilen entgegenzuwirken, werden ein zusammenhängender Grünbereich, der nicht baulich genutzt werden darf, und eine Dachbegrünung festgesetzt.

### Immissionsschutz / Lärm

Gemäß einer schalltechnischen Machbarkeitsstudie der SoundPLAN GmbH ist die Nutzung des Betriebshofs tagsüber problemlos möglich. Die Betriebsgeräusche halten die Anforderungen der TA Lärm für die Wohnnutzungen im angrenzenden Mischgebiet deutlich ein. Die Nutzung während der Nacht beschränkt sich auf wenige Notfalleinsätze im Jahr, wobei diesbezüglich die Vorgaben der TA Lärm ebenfalls eingehalten werden. Die Geräuscheinwirkung auf den Betriebshof durch den Straßen- und Schienenverkehr erfordert jedoch für dauerhaft schutzwürdige Räume passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. eine Mindestschalldämmung der Außenbauteile.

### Altlasten/Schadensfälle

Im Geltungsbereich ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Das Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) führt die Fläche unter der ISAS-Nummer 3515. Es handelt sich um einen Altstandort eines Schrotthandels. Eine orientierende Untersuchung ist nicht erforderlich. Da der Bereich versiegelt ist, besteht im Moment keine Gefährdung. Bei Aushubarbeiten ist auf verunreinigtes Bodenmaterial zu achten. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan gegeben.

### Störfallbetrieb Fa. Friedrich Scharr KG (Liebknechtstr. 50)

Östlich des Plangebiets befindet sich jenseits der Bahntrasse das Betriebsgelände der Fa. Friedrich Scharr KG. Dieser Betrieb unterliegt erweiterten Pflichten nach § 3 Abs. 5 a BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 1 Satz 2 StörfallV. Störfallrelevante Anlagenteile sind ein Heizöllager (Liebknechtstr. 40/1-3), ein Chemikalienlager (Liebknechtstr. 46/1 und ein Flüssiggaslager (Liebknechtstr. 50/3).

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung neuer planungsrechtlicher Festsetzungen für die Neuansiedlung der Allianz in Vaihingen wurde im Dezember 2016 von der Ingenieurgruppe RUK GmbH das Gutachten Störfallbetrieb Fa. Friedrich Scharr KG –

Auswirkungsbetrachtung und Abstandsfestlegung erstellt. Es handelt sich um eine Einzelfallbetrachtung für das Chemikalienlager, das in Richtung des Planungsgebiets des oben genannten Allianzneubaus besonders relevant ist. Laut dem Gutachten gibt es nach KAS-18 für einen der dort gelagerten Stoffe, Methanol, einen pauschalen Achtungsabstand von 129 m. Der bisher auf dem Grundstück Liebknechtstr. 47 bestehende Betriebshof des Tiefbauamts befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Fa. Friedrich Scharr KG und damit in oben genanntem Achtungsabstand. Auch nach seiner Verlagerung auf das Grundstück Robert-Koch-Str. 89 wird der Betriebshof weiterhin innerhalb dieses Achtungsabstands liegen, allerdings am Rande. Die Nutzung des alt bestehenden wie die des neu geplanten Betriebshofs entspricht einer gewerblichen Nutzung ohne Publikumsverkehr. Damit handelt es sich nicht um ein Schutzobjekt. Bei der Planung des neuen Betriebshofs müssen deshalb keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet werden.

#### Naturschutz, Abwasserbeseitigung, Energie

Es liegen keine Hinweise vor, aus denen negative Auswirkungen der Planungsrealisierung auf diese Umweltbelange geschlossen werden können.

### **7. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen**

Durch die Realisierung der Neubauten für den Betriebshof des Tiefbauamts entstehen der Landeshauptstadt Stuttgart Kosten. Die Allianz bezieht in die Planungen für ihr eigenes Gelände an der Heßbrühlstraße unter anderem das stadteigene Grundstück Liebknechtstr. 47, auf dem derzeit noch der Betriebshof des Tiefbauamts untergebracht ist, ein. Die Allianz wird dieses Grundstück erwerben. Der Betriebshof wird verlagert. Im Grundstücksvertrag sollen Regelungen getroffen werden, wonach die Allianz der Stadt die Kosten für die Verlagerung des Betriebshofs erstattet.

### **8. Statistische Daten**

Geltungsbereich: ca. 3 764 m<sup>2</sup>

Sondergebiet: ca. 3752 m<sup>2</sup>

Verkehrsfläche: ca. 12 m<sup>2</sup>

im Sondergebiet enthalten:

Ir-Fläche: 1 721 m<sup>2</sup> (davon: Fläche des unterirdischen Regenrückhaltebeckens ohne

Kanalanschlüsse: 1 684 m<sup>2</sup>)

pv- Fläche: ca. 1 523 m<sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 2. Mai 2019

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor