

Einzelhandel Hedelfingen Nord (He 89) im Stadtbezirk Stuttgart-Hedelfingen

Begründung mit Umweltbericht



Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsangabe

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

- Lage im Raum, Größe
- Bestand

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, städtebauliche Konzeption

- Geltendes Recht und andere Planungen

3. Planinhalt – Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

4. Umweltbelange

- Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
- Beschreibung der Umwelt
- Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen
- Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

- Statistische Daten
- Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen
- Kosten

II. Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
 - Städtebauliche Kennwerte
- 1.3 Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht
- 1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele
 - Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - Luftreinhalte- /Aktionsplan
- 1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen / planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte
- 1.6 Inhalte des Planes/ Festsetzungen
- 1.7 Bedarf an Grund und Boden
- 1.8 Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, und/oder benachbarte Schutzobjekte
- 1.9 Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad / Beschreibung der Prüfmethode

2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

- 2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
- 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
- 2.3 Schutzgut Boden und Fläche
- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Klima und Luft
- 2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft
- 2.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- 2.8 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

4. Alternativenprüfung /in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen
- 5.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
 - 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
 - 5.3 Schutzgut Boden und Fläche
 - 5.4 Schutzgut Wasser
 - 5.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 5.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft
 - 5.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
 - 5.8 Wechselwirkungen
 - 5.9 Sonstige Bewertungsaspekte
 - 5.10 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen
 - 5.11 Sonstige Auswirkungen

- 6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**
- 7. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring)**
- 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 10. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke**

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Plangebiet

Lage im Raum, Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Stadtbezirk Hedelfingen umfasst das Quartier zwischen Hedelfinger Straße, Heiligenwiesen und B 10 mit Ausnahme der Bebauung an der Straße Otto-Hirsch-Brücken (Einkaufszentrum und Alte Schule). Das Plangebiet hat eine Fläche von 51 261 m².

Bestand

Im größeren nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich 5 Gewerbebetriebe (jeweils ein Lebensmittel-Discounter, Ingenieurbüro, Schnellrestaurant, Großhandel für Kfz-Teile sowie Lagerhallen); im kleineren südlichen Teil, entlang der Hedelfinger Straße befindet sich Wohnbebauung, die dahinterliegende Turn- und Versammlungshalle, die Festwiese und ein Bolzplatz.

2. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes, städtebauliche Konzeption

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist von großer Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Stadtteile und -bezirke in der Landeshauptstadt Stuttgart. Im Jahr 2008 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart fortgeschrieben und vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Konzept legt in den Ortskernen der Bezirke hierarchisch abgestufte Zentren fest und grenzt standortbezogen die zentralen Versorgungsbereiche ab, die in den äußeren Stadtbezirken vor allem die Aufgabe haben, die Nahversorgung der Wohnstandorte sicherzustellen. Hierzu gehören insbesondere Einzelhandelsbetriebe, die den kurzfristigen Bedarf decken (z. B. Lebensmittel). Diese werden ergänzt durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Reinigung, Friseur) und andere Dienstleister (z. B. Bank, Post, Arzt, Anwalt), Gastronomie und öffentliche Einrichtungen (z. B. Bezirksrathaus).

In diesem Konzept ist der zentrale Versorgungsbereich Hedelfingen als D-Zentrum mit örtlicher Bedeutung ausgewiesen. Hier ist mit Ausnahme von Lebensmitteln kein großflächiger Einzelhandel zulässig. Der Haupteinkaufsbereich konzentriert sich an der Rohrackerstraße, Amstetter Straße, Heumadener Straße und im Bereich der Endhaltestelle an der Hedelfinger Straße. Nicht in diesem Bereich, den das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert, liegt das Einkaufszentrum an den Otto-Hirsch-Brücken, es grenzt aber unmittelbar an. Bei einer Fortschreibung des Zentrenkonzeptes würde das Zentrum voraussichtlich um diesen Bereich erweitert werden. Das Gebiet südlich Heiligenwiesen zwischen der B 10 und Hedelfinger Straße wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen.

Im D-Zentrum gelten Bebauungspläne mit Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung für die Baustaffeln 4, 6 und 7 Ortsbausatzung (OBS) (gemischte Nutzung und Wohnnutzung) sowie besonderes und allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet der BauNVO. Damit sind derzeit dort überall Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die Entwicklungsziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind:

- Erhalt der Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich
- Erhalt und Stärkung der auf Bezirksebene bedeutsamen Funktions- und Einzelhandelsvielfalt im mittel- und langfristigen (zentrenrelevanten) Sortimentsbereich
- keine weitere funktionale Nord-Süd-Ausdehnung des D-Zentrums.

Das geltende Planungsrecht lässt in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Gebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben allgemein - auch großflächig und mit zentrenrelevanten Sortimenten - zu, aber keine im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Ein derartiger Betrieb ist bereits vorhanden. Die Ansiedlung solcher Betriebe steht jedoch der Verwirklichung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes entgegen. Die Nahversorgungsfunktion des Hedelfinger Zentrums würde durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben geschwächt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich gesteuert werden, um die Funktion des Nahversorgungszentrums von Hedelfingen zu gewährleisten.

Darüber hinaus wird mit der Planung das Ziel verfolgt, Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere für Handwerk und produzierendes Gewerbe, zu sichern.

Geltendes Recht und andere Planungen

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie eine Grünfläche (Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark) dar.

Der Landschaftsplan entspricht mit den Darstellungen von Bauflächen und öffentlichen Grünflächen dem FNP und betrachtet darüber hinaus den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als „Bebautes Gebiet“ mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen.

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße (1972/041, 1991 umgestellt auf die BauNVO 1990) an der Hedelfinger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet und an der Straße Heiligenwiesen zur B 10 hin ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Somit sind Einzelhandelsbetriebe im ganzen Plangebiet allgemein zulässig, sofern sie nicht wegen ihrer Größe und Auswirkungen nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind.

Dieser Bebauungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit und wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung lediglich ergänzt.

Zudem gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (2017/010), welcher auf Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros ausschließt.

Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Im Altlastenkataster ist im Geltungsbereich eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (ISAS Nr. 4121).

3. Planinhalt – Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung, insbesondere für Handwerk, Büros, Verwaltung und produzierendes Gewerbe sieht der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel vor. Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen.

Als Ausnahme kann zur Förderung von herstellenden und Handwerksbetrieben ausnahmsweise eine diesen Betrieben angegliederte Einzelhandelsnutzung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² zugelassen werden, sofern die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden. Dies umfasst auch zentrenrelevante Sortimente, was jedoch angesichts der geringen Verkaufsflächengröße als unschädlich für das Hedelfinger Nahversorgungszentrum erachtet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit weitgehend oder vollständig zentrenrelevanten Sortimenten. Dieser Betrieb wäre nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das die städtischen Ziele bezüglich der Einzelhandelsnutzung festschreibt, ist einer der Abwägungsbelange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Dem Interesse des jeweiligen Eigentümers an der Fortexistenz seines Einzelhandelsbetriebes wird im Falle des bereits vorhandenen Betriebs aber Vorrang eingeräumt vor der vollständigen planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Dies dient der Investitionssicherheit und vorhandene Arbeitsplätze bleiben erhalten. Deshalb werden gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erneuerungen und Änderungen dieses Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich gesichert. Da das Gebiet überwiegend bebaut ist, die Zweckbestimmung des Gebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt und Einzelhandelsnutzung zukünftig nicht mehr zulässig sind, liegen die Voraussetzungen für eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO vor. Der Schutz des Nahversorgungszentrums Hedelfingen wird dennoch erreicht. Zudem sind bei dem Bestandsbetrieb, der gesichert wird, keine Erweiterungen von Geschoss- oder Verkaufsflächen zulässig, was ebenfalls dem Schutz des Nahversorgungszentrums Hedelfingen dient. Gleiches gilt für sonstige Erweiterungen.

Deshalb wird folgender Einzelhandelsbetrieb, dessen Nutzung baurechtlich genehmigt ist und nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes künftig nicht mehr zulässig wäre, gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich gesichert:

Lebensmittel-Discountmarkt, Heiligenwiesen 35

Die übrigen Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans bleiben unverändert, da kein Planungserfordernis besteht.

4. Umweltbelange

Beschreibung der Festsetzungen

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes beschränkt sich auf Festsetzungen zur Art der Nutzung, die eine Feinsteuerung der im vorhandenen Planungsrecht zulässigen Nutzungen vornehmen. Neue Nutzungen oder zusätzliche bauliche Anlagen werden nicht ermöglicht; es wird lediglich die heute zulässige Nutzung Einzelhandel eingeschränkt.

Beschreibung der Umwelt

Der überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich (mit Ausnahme der Festwiese und kleinflächigem Verkehrsgrün) sind bebaut und werden als Gewerbe- oder Wohnbauflächen genutzt. Dementsprechend ist auch mit den im Siedlungsbereich typischen Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Bedeutung des Gebietes für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft und Erholung in der Landschaft sowie Kultur, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter überwiegend gering. Für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung ist es von Bedeutung.

Beschreibung der zu erwartenden, erheblichen Umweltauswirkungen

Da durch den Bebauungsplan keine über das geltende Planungsrecht hinaus gehende neue Nutzungen oder bauliche Anlagen ermöglicht werden, sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Eingriffe in Natur und Umwelt i. S. v. § 1 a BauGB sind bereits erfolgt oder sind bereits auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts zulässig. Darüber hinaus gehende Eingriffe werden durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

5. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Statistische Daten

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5 ha.

Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kosten

Kosten sind keine zu erwarten.

II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele

Im Jahr 2008 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart fortgeschrieben und vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Konzept legt in den Ortskernen der Bezirke hierarchisch abgestufte Zentren fest und grenzt standortbezogen die zentralen Versorgungsbereiche ab, die vor allem die Aufgabe haben, die Nahversorgung der Wohnstandorte sicherzustellen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Das Gebiet südlich Heiligenwiesen zwischen der B 10 und Hedelfinger Straße wird nicht als geeigneter Standort für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen. Das geltende Planungsrecht lässt in dem vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfassten Gebiet jedoch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert. Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes beschränkt sich auf Festsetzungen zur Art der Nutzung, die eine Feinsteuerung der im vorhandenen Planungsrecht zulässigen Nutzungen vornehmen; neue Nutzungen oder zusätzliche bauliche Anlagen werden nicht ermöglicht.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst überwiegend gewerblich genutzte Flächen nördlich des Ortskerns von Hedelfingen östlich der Hedelfinger Straße und umfasst das Quartier zwischen Hedelfinger Straße, Heiligenwiesen und B 10 mit Ausnahme der Bebauung an der Straße Otto-Hirsch-Brücken (Einkaufszentrum und Alte Schule). Das Plangebiet hat eine Fläche von 51 261 m².

Fast alle Flächen im Geltungsbereich sind bebaut; im größeren nördlichen Bereich befinden sich Gewerbebetriebe aller Art, im kleineren südlichen Bereich Wohnbebauung, eine Turnhalle, die unbefestigte Festwiese (Rasenfläche) und ein Bolzplatz. Die gewerblich genutzten Grundstücke sind überwiegend versiegelt, der Anteil an Grünflächen ist gering. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch Emissionen der Bundesstraße B 10 belastet.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Schwäbisches Keuper-Liasland“ in der „Stuttgarter Bucht“.

Städtebauliche Kennwerte:

	m ²	%
Grünflächen	8 770	17
Verkehrsflächen/Stellplätze	16 676	33
Gebäude/Bauliche Anlagen und sonstige versiegelte Flächen	25 815	50
Gesamtfläche	51 261	100

1.3 Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße (1972/041, 1991 umgestellt auf die BauNVO 1990) an der Hedelfinger Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet und an der Straße Heiligenwiesen zur B 10 hin ein eingeschränktes Industriegebiet fest. Somit sind Einzelhandelsbetriebe im ganzen Plangebiet allgemein zulässig, sofern sie nicht wegen ihrer Größe und Auswirkungen nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind.

Dieser Bebauungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit und wird durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans lediglich ergänzt.

Zudem gilt für das Plangebiet der Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Hedelfingen (2017/010), welcher auf Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros ausschließt.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele

Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Gebiete oder Objekte. Westlich des Geltungsbereiches, in etwa 50 m Entfernung, beginnt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 22 Wangener Höhe. Das Plangebiet befindet sich in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes.

Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (nachrichtliche Übernahme) dargestellt. Übergeordnete Vorgaben zur Planung im Hinblick auf die Festsetzungen zu Einzelhandel sind ebenfalls im Regionalplan vorhanden. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen des Regionalplanes.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie eine Grünfläche (Grünfläche, Parkanlage, Landschaftspark) dar. Außerdem sind im Geltungsbereich Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Der Landschaftsplan entspricht mit den Darstellungen von Bauflächen und öffentlichen Grünflächen dem FNP und betrachtet darüber hinaus den überwiegenden Teil des Planungsgebietes als „Bebautes Gebiet“ mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen von Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

1.5 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen / planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen, in dem sie Einzelhandel einschränkt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Die Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und -planungen sowie planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

1.6 Inhalte des Planes/ Festsetzungen

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und zur Sicherung der gewerblichen Nutzung, insbesondere für Handwerk, Büros, Verwaltung und produzierendes Gewerbe sieht der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel vor. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Ein bestehender Betrieb wird gesichert, die Erweiterung der Nutzfläche ist jedoch nicht zulässig.

Der Regelungsgehalt des Bebauungsplanes beschränkt sich damit allein auf Festsetzungen zur Art der Nutzung, die eine Feinsteuerung der im vorhandenen Planungsrecht zulässigen Nutzungen vornehmen. Neue Nutzungen oder zusätzliche bauliche Anlagen werden nicht ermöglicht; es wird lediglich die heute zulässige Nutzung Einzelhandel eingeschränkt.

1.7 Bedarf an Grund und Boden

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Mit dem Bebauungsplan ist daher kein Bedarf an Grund und Boden verbunden.

1.8 Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, und/oder benachbarte Schutzobjekte

Die Planung trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Über das bestehende Planrecht hinaus gehende Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, oder von benachbarten Schutzobjekten, werden nicht getroffen.

1.9 Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad / Beschreibung der Prüfmethode

Die Planung schränkt lediglich die Art der zulässigen Nutzungen ein. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Das Untersuchungsgebiet entspricht daher dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Keines der Schutzgüter ist in besonderer Weise betroffen. Es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet. Gesonderte Gutachten und vertiefende Untersuchungen zu Umweltaspekten sind nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen bestanden nicht.

2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Gebieten mit gewerblicher Nutzung und hat eine hohe Bedeutung als Arbeitsstättingebiet. Im südwestlichen Bereich an der Heddelfinger Straße befindet sich Wohnbebauung.

Das Gebiet ist vorbelastet: Die Uferstraße / B 10 weist eine extreme, die Straße Otto-Hirsch-Brücken eine sehr hohe bis hohe Verkehrsbelastung auf. Durch die Industriebetriebe im östlichen angrenzenden Bereich (Am Westkai) sowie entlang der B 10 / Stadtbahnlinie und in der Hedelfinger Straße ist die Lärmbelastung hoch bis sehr hoch.

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bis auf die Rasenfläche der Festwiese ist das Plangebiet überwiegend bebaut und versiegelt und weist die für die gewerblich und wohnbaulich genutzten Innenbereiche charakteristischen Habitate der Siedlungsflächen (Gebäudekomplexe, Grünflächen, Grünanlagen, Brachflächen, Verkehrsgrün und Bäume) mit insgesamt geringer Bedeutung auf. Es ist davon auszugehen, dass als besonders geschützte Arten lediglich siedlungstypische und hinsichtlich ihrer Habitatansprüche wenig anspruchsvolle Vogelarten vorkommen. Hinweise auf das Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter bzw. seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Biotope oder geschützten Flächen nach BNatSchG / NatSchG. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung. FFH- und Vogelschutzgebiete liegen außerhalb des Plangebietes. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Den geologischen Untergrund im Plangebiet bildet quartärer Auelehm über Neckarschottern. Die Bodenqualität (BOKS) ist durchweg fehlend bis sehr gering, der Versiegelungsgrad liegt, mit Ausnahme der Rasenfläche, überwiegend zwischen 90% und 100% und immer über 50%. Die Bodenfunktionen sind nicht mehr vorhanden. Im Geltungsbereich gibt es kontaminationsverdächtige Flächen. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden und Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen teilweise die mächtigen quartären Grundwasserleiter des Neckartales. Das Plangebiet liegt vollständig in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet gering. Eine Vorbelastung ergibt sich durch die Altlastenverdachtsfläche.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Abstand zum Neckar beträgt ca. 120 m. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaatlas der Region Stuttgart stellt überwiegend Industrie- und zu einem kleinen Teil auch Gewerbeklimatop mit Wärmeinseleffekt und teilweise hoher Luftschadstoffbelastung dar. Die Klimahinweiskarte stellt im westlichen Bereich bebaute Gebiete mit bedeutender klimarelevanter Funktion mit erheblicher klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung dar. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sind bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen, verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke dargestellt, die unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig sind. Von den westlich angrenzenden Hangbereichen und aus dem Dürrbachtal fließt die Kaltluft über das Plangebiet in nördlicher Richtung ab und mündet in den Kaltluftstrom des Neckartales. Die Kaltluftmächtigkeit beträgt hier 100 m bis über 150 m.

Die Uferstraße / B 10 weist eine extreme, die Straße Otto-Hirsch-Brücken eine sehr hohe bis hohe Verkehrsbelastung auf. Entsprechend ist entlang der B 10 die Luftschadstoffbelastung sehr hoch.

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalte-/ Aktionsplanes für den Regierungsbezirk Stuttgart, Teilplan Landeshauptstadt Stuttgart.

Gesonderte Gutachten sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die überwiegend gewerbliche Nutzung der Siedlungsflächen, die frequentierte Hedelfinger Straße und die vierspurige Bundesstraße 10 geprägt. Landschaftsbildprägende Elemente sind einige Einzelbäume. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholung.

Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

2.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude und sonstige Kultur- oder Sachgüter sind nicht vorhanden. Das Plangebiet hat daher keine Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

2.8 Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden sowie Landschaft und die Erholung in der Landschaft erheblich vorbelastet. Fehlende Vegetationsstrukturen wirken sich negativ auf das Stadtklima und das Landschaftsbild aus. Die fehlenden Filter-, Puffer- und Ausgleichfunktionen der Böden führen zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Ansiedlung von weiteren Betrieben des Einzelhandels im Plangebiet möglich. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben abseits der Ortszentren gefährdet die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen vor allem für den täglichen Bedarf. Damit einher geht eine Zunahme des Verkehrs durch Autofahrten zu Einkaufszwecken einschließlich der damit zusammenhängenden Lärm- und Luftschadstoffemissionen. Daraus ergeben sich negative Auswirkungen für die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Klima und Luft. Für die anderen Schutzgüter ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen.

4. Alternativenprüfung / in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es gibt keine anderweitige Lösungsmöglichkeit, das angestrebte Planungsziel zu erreichen.

5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen

Die Planung regelt nur die Art zulässiger Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Einwirkungen, die den Zustand der Umwelt verändern könnten.

Der Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet führt zu einem erhöhten Nutzungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren; dadurch können bei Durchführung der Planung Autofahrten zu Einkaufszwecken vermieden werden.

5.1 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Einzig das Schutzgut Mensch ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes konkret und vorhersehbar betroffen. Darunter ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung der Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung gehört zu den Schutzzielen auch die wohnortnahe Versorgung mit Waren und Dienstleistungen. Die planungsrechtliche Steuerung dient im Wesentlichen dem Schutz und der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen und sozialen Strukturen und der Vermeidung von Fehlentwicklungen bzw. unerwünschten Entwicklungen im Stadtbezirk.

Die Möglichkeiten, diese Funktionen im Plangebiet zu realisieren, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeschränkt und dorthin umgelenkt, wo diese Möglichkeiten bestehen und städtebaulich gewünscht sind.

Es ergeben sich hierdurch jedoch keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da die Versorgung weiterhin wohnortnah gewährleistet ist.

Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planung regelt nur die Art zulässiger Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen und Habitaten für die bauliche Nutzung wird durch diese Planung nicht ermöglicht. Die Planung hat daher keine Auswirkung auf Biotop- und Nutzungstypen, Biotopkomplexe oder Tiere und Pflanzen.

Das Vorhaben entfaltet weiterhin keine Fernwirkungen, so dass Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten ausgeschlossen werden können. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

5.3 Schutzgut Boden und Fläche

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen der Nutzung der Bodenoberfläche und somit nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Boden und Fläche. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche.

Mit der Planung ist keine Veränderung der BOKS-Index-Punkte verbunden.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Wasser. Das Heilquellenschutzgebiet ist nicht betroffen. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt daher nicht zu Veränderungen für das Schutz-

gut Klima und Luft. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Der Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet führt zu einem erhöhten Nutzungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren; dadurch können bei Durchführung der Planung Autofahrten zu Einkaufszwecken vermieden werden mit allen positiven Auswirkungen, die Verkehrsverringerungen mit sich bringen. Es handelt sich dabei um eine indirekte betriebsbedingte positive Wirkung der Planung.

5.6 Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Die Planung führt nicht zu Veränderungen für das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft.

5.7 Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.

5.8 Wechselwirkungen

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Daher ergeben sich keine negativen Wechselwirkungen.

5.9 Sonstige Bewertungsaspekte

Die Planung hat keine Umweltauswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern oder auf Pläne des Abfallrechtes. Sie hat weiterhin keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, den sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, den Klimaschutz oder die Anpassung an den Klimawandel.

5.10 Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Über das bestehende Planrecht hinaus gehende Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, und/oder benachbarte Schutzobjekte, werden nicht getroffen. Daher ergeben sich weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Umweltauswirkungen.

5.11 Sonstige Auswirkungen

Durch die Planung ergeben sich auch keine weiteren direkten oder indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen und vorübergehenden Auswirkungen.

6. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der Fachgesetze besteht eine Verpflichtung, erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, unvermeidliche Auswirkungen durch entsprechende Maßnahmen zu verringern bzw. auszugleichen.

Da mit der Planung bei allen Schutzgütern negative oder gar erheblich nachteilige Umweltauswirkungen nicht verbunden sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Planung regelt nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen für die bauliche Nutzung wird durch diese Planung nicht ermöglicht. Mit der Planung sind daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring)

Da mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden und keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, sind besondere Maßnahmen zur Überwachung nicht erforderlich.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes He 89 erstreckt sich über ein nahezu vollständig beplantes und bebautes Gebiet. Mit den Festsetzungen soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geregelt werden.

Zur Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sieht der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandel vor. Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Die sonstigen Festsetzungen der geltenden Bebauungspläne bleiben unberührt.

Die Planung regelt damit nur die Art der zulässigen Nutzungen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Grundstücksfläche werden nicht getroffen. Eine Änderung gegenüber der heute zulässigen baulichen Inanspruchnahme von Grundstücken ist demnach nicht gegeben und es werden keine neuen Baumöglichkeiten eröffnet.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung ist auch bei Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet weiterhin gegeben. Es kommt jedoch zu einem erhöhten Nutzungsdruck durch Einzelhandelsbetriebe in den Nahversorgungszentren; dadurch können bei Durchführung der Planung Autofahrten zu Einkaufszwecken vermieden werden mit allen positiven Auswirkungen, die Verkehrsverringerungen mit sich bringen.

Es ergeben sich daher weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte erheblich nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Die nachhaltige Verfügbarkeit der natürlichen Ressourcen verändert sich nicht.

10. Literatur/Quellen/herangezogene Unterlagen und Planwerke

Regionalplan Verband Region Stuttgart
Aktueller Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Stuttgart
Landschaftsplan Stuttgart
Klimaatlas Region Stuttgart
Luftbildauswertung, Ortsbegehung
Bodenschutzkonzept / Bodenqualitätskarte, Landeshauptstadt Stuttgart
Altlastenkataster, Landeshauptstadt Stuttgart
Fachinformationssystem Geologie-Grundwasser, Landeshauptstadt Stuttgart
Baugrundkarte 2012, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
Informationssystem Umwelt, Landeshauptstadt Stuttgart
Verordnung Heilquellenschutzgebiet
Lärmkataster und Lärmkartierung Stuttgart 2017
Bebauungsplan Heiligenwiesen, Hedelfinger Straße, Teilbereich A (He 45)
Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart
Luftreinhalteplan, Luftaktionsplan
Lärmaktionsplan
Weitere stadtinterne Erhebungen

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 28. Juni 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor