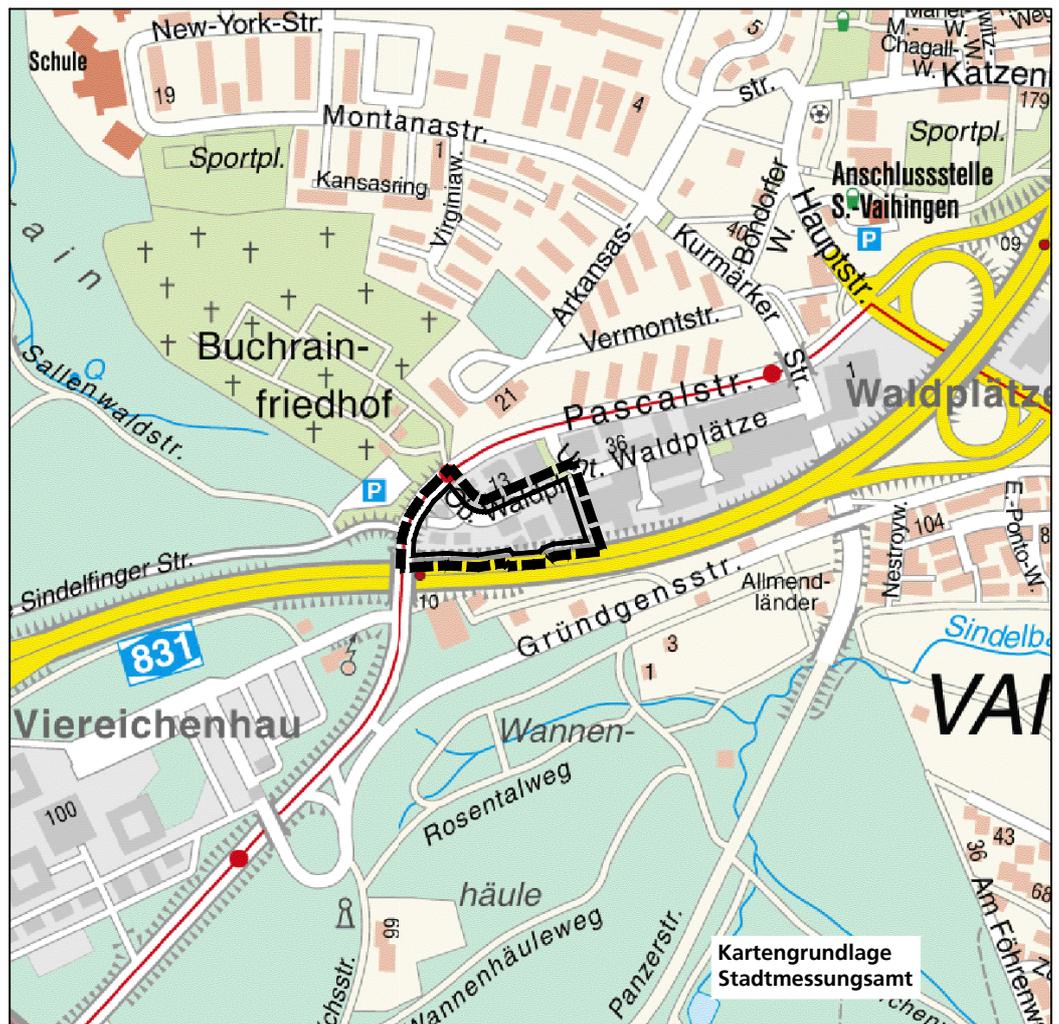


# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Obere Waldplätze/ Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

### Begründung mit Umweltbericht



## **Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 285) Begründung mit Umweltbericht**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand und Nutzungen

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

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Planaufstellung

##### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Garagen und Nebenanlagen
- 3.6 Verkehr
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.8 Pflanzverpflichtungen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Sozialverträglichkeit
- 3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen

##### **4. Örtliche Bauvorschriften**

##### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

##### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

##### **7. Flächenbilanz**

#### **II. Umweltbericht**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stuttgart-Vaihingen und wird im Wesentlichen im Norden durch den Gewerbebestand nördlich der Straße Obere Waldplätze und im Weiteren durch die Pascalstraße, die amerikanische Militärliegenschaft Patch-Barracks sowie den Buchrainfriedhof begrenzt. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Untere Waldplätze, im Süden die A 831 und im Westen die Pascalstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche.

Der Planbereich weist ein Gefälle von der südwestlichen Seite des Geltungsbereichs zur östlichen Seite von ca. 5-6 m auf.

### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Gewerbequartier Waldplätze in Stuttgart-Vaihingen ist ein modernes, kleinteiliges Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit einer Fläche von ca. 15 ha, ca. 1.100 Beschäftigten und mit etwa 25 Betriebsgrundstücken von 0,05 bis 1,0 ha Größe (im Schwerpunkt kleinere Flächen mit deutlich unter 0,5 ha). Die Ansiedelung erfolgte ab 1988. Vorhandene Nutzungen sind Autohäuser, kleinteiliges Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk und Büros. Laut Arbeitsstätten-Atlas Stuttgart (2015) handelt es sich um einen überwiegend stabilen Gewerbebestandort. Planungsziel ist die Sicherung und funktionelle Stärkung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Gewerbegebietes Waldplätze, hier befinden sich neben mittelgroßen Gewerbeeinheiten (unternehmensbezogene Dienstleistungen, Buchdruck) auch ein Steinmetz, ein Dachdecker und zwei Wohngebäude, mit insgesamt eher heterogenen, kleinteiligen Strukturen. Alle gewerblichen Grundstücke sind in privater Hand.

Südlich grenzt die A 831 an den Geltungsbereich, die eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung verursacht.

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

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

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Versorgungsleitung informell eingetragen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan konkretisiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das gesamte Gewerbegebiet als Baufläche dargestellt. In der Pascalstraße (angrenzend an das Plangebiet) sind Rad- und Wanderwege, entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee, dargestellt.

### Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein Gewerbegebiet festsetzt, mit der Einschränkung für das Flurstück 2238/1 (GE<sub>2</sub>), dass hier nur friedhofsgebundene Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2234/1 und 2229/1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche (Netzstation der TWS AG) und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich, nördlich der Straße Obere Waldplätze gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Obere Waldplätze 11 (2006/12), der für ein früheres Bauvorhaben der Hauptverwaltung Drees & Sommer AG aufgestellt wurde. Östlich davon gilt der Bebauungsplan Waldplätze (1982/8), der Gewerbegebiet festsetzt.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

### Einzelhandelskonzeption

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordneten betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

### Vergnügungstättenkonzeption

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

Entsprechend der Vergnügungstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Nutzungen, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sowie Wettbüros im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzung eines entsprechend eingeschränkten Gewerbegebiets ausgeschlossen.

### Strukturplan Vaihingen

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurden jeweils Entwürfe für einen Struktur- und Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des Strukturplanes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. In der Analyse werden für den Gewerbebestandort Waldplätze Standortpotenziale beschrieben und eine Schärfung der Gebietsidentität (Gewerbe und Dienstleistung) empfohlen. Zur besseren Vernetzung des Gewerbegebietes Waldplätze mit der Umgebung wird im Strukturplan vorgeschlagen, die Erschließungsstrukturen an der Pascalstraße in Richtung Eiermann-Campus (Brücke) und von der Kurmärker Straße in die Panzerstraße (Unterführung) aufzuwerten und langfristig eine Verknüpfung mit dem Standort Patch Barracks anzustreben.

### Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, Endbericht Stand 4/2017)

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart liegt als Endbericht mit Stand 4/2017 vor, wurde jedoch noch nicht in den städtischen Gremien behandelt. Perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze aus der EWS ist die Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten). Im Masterplan EWS ist zudem die Flächenaktivierung des südwestlichen Teilquartiers (Aufwertung, Verdichtung) gekennzeichnet.

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. Unter anderem sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand oder durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten, kann - gebietsbezogen - eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen, sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden. Durch Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren ist eine weitere Flächennutzungsintensivierung möglich.

### Lärmaktionsplan

Die Umgebungsrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafenanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4 000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmkartierung sowie die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung

für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012. Im Jahr 2017 wurde die nächste Lärmkartierung erstellt, die 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde am 14. April 2016 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Verwaltung liegen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen; an die externen Institutionen wurde appelliert, die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen im Sinne des Lärmaktionsplans möglichst bald umzusetzen.

#### 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 in den Jahren 2010 und 2014 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, den Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

#### Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart, Zone III A an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

## **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Stadt Stuttgart veräußert.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt. Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung des Maßes der

baulichen Nutzung mit dem neuen Planrecht im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze soll durch eine deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden. Anlass sind die Bauabsichten der Drees & Sommer AG auf dem Flst. 2229/1 und die Umsetzung der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS Endbericht 4/2017).

Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl und eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die im EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte zur Regelung von Einzelhandel und Vergnügsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt und entsprechend der Topographie sowie zum Ortsrand hin gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachgestaltung und -begrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. ermöglichen sowie das Kleinklima verbessern. Die pv-Fläche zwischen Autobahn und Bebauung dient als Sichtschutz und zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt, der in dieser Breite in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne der EWS für das gesamte westliche Gewerbegebiet sowie die Verbesserung der Bebaubarkeit des Flst. 2229/1 zu erreichen. Die Festsetzungen nehmen das beschriebene Planungskonzept auf. Sie lassen als Angebotsplanung allgemein eine effizientere Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet zu.

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

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Für das geplante Gewerbegebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **GE Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

## **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit sie nicht in den der Autobahn zugewandten Bereichen liegen.
- Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen.

## **Nicht zulässig sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

## **Gewerbegebiet - GE**

Die Zielsetzung ist es, im westlichen Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze im Sinne der EWS eine Nachverdichtung und Flächeneffizienzsteigerung zu ermöglichen. Daneben sollen die bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Handwerksbetriebe und Firmen (Steinmetz, Dachdecker, etc.) als Bestand erhalten werden. Bei Bedarf bzw. Umstrukturierung soll durch das neue Planungsrecht der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, sowie der Neuansiedlung von Firmen und der Sicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen werden können.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören) begründet sich, wie auch in Teilen des bisherigen Planungsrechtes, mit den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Wohnungen im Areal der Patch - Barracks. Die bestehenden Wohngebäude sind wie auch beim geltenden Bebauungsplan 1984/9 als Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig, genießen jedoch Bestandsschutz.

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60

dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Verweis auf § 8 BestattG berücksichtigt.

Für den Steinmetzbetrieb auf Flurstück 2238/1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, da die friedhofsbezogene Nutzung hier aufgrund der Nähe zum Friedhof Buchrain gewünscht ist. Hierüber sind im Rahmen der Festsetzungen Erweiterungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren und Erneuerungen (Neuerichtungen) zulässig.

Der bestehende Dachdeckerbetrieb auf Flurstück 2228/1 wird bezüglich seiner Betriebsführung und Lärmentwicklung als mischgebietsverträglich betrachtet und ist daher zulässig. Das Gebäude Obere Waldplätze 20 auf diesem Flurstück liegt wie bereits im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche zur Autobahn und somit außerhalb des Baufensters. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Entgegen dem Bebauungsplan 1984/9, der bisher für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt hatte, wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht zulässig sind. Dies dient der Weiterentwicklung und Sicherung der Flächen des Gewerbebestandes Obere Waldplätze.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) werden weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, jedoch mit der Einschränkung, die zukünftige, autobahnahe Randbebauung ausschließlich gewerblich zu nutzen, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Dies ist aufgrund der beeinträchtigten Luftqualität durch das bestehende hohe Verkehrsaufkommen der A 831 erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen. Dies dient der Förderung von herstellenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden.

Tankstellen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Gewerbegebietes Waldplätze und den Zielsetzungen der EWS nicht entsprechen, der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ortseingangs entgegenstehen sowie innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Belästigungen hervorrufen können. Flächenintensive Tankstellen werden ausgeschlossen, da im Gewerbegebiet vorrangig Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, mit denen Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden können.

Um die vorhandenen, verkehrsgünstig gelegenen, stadtbezirksbezogenen Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen.

Nach der BauNVO sind in GE-Gebieten Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Vergnügungsstätten wären gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und des Störungsgrades in dieser Randlage den Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Wettbüros zu einer Verdrängung der anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen aus dem Gebiet führen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe eigener Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und vor allem auch mit Blick auf die vorhandene Struktur des Gewerbegebietes nicht vereinbar ist. Tanzlokale, Diskotheken und Swingerclubs, allesamt Unterarten von Vergnügungsstätten, werden zudem aufgrund ihrer Publikumsorientierung, Kerngebietstypik und der schlechten ÖPNV-Anbindung des Gebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros wird damit inhaltlich in gleicher Weise festgesetzt, wie im geplanten, stadtbezirksweiten Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 267) vorgesehen.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Vaihingen abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des C-Zentrums „Vaihingen“ sowie der vier E-Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Daher werden folglich zentren- sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von o.g. max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden, an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Festsetzung der nicht zulässigen störenden Anlagen begründet sich auch aus dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG) durch die dort genannte Nutzungsbeschränkung, dass bei der Errichtung von störenden Betrieben von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten ist.

### **Müllbehälterstandplatz - § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Die mit „GMü“ bezeichnete Fläche (Flst. 2242/1) wird als Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung für das Flurstück 2237/1 festgesetzt, um eine satzungsgerechte Abholung zu ermöglichen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Plangebiet gegenüber dem Bebauungsplan 1984/9 deutlich erhöht. Im Sinne einer angestrebten Flächeneffizienzsteigerung wird im mittleren und östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12-22 und Untere Waldplätze 37) zukünftig eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 zulässig sein, im westlichen Teil auf den Grundstücken Obere Waldplätze 6 und 8 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 und auf den Grundstück Obere Waldplätze 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Ziel ist im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung von weiteren Flächenversiegelungen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet besser auszunutzen. Der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und den Zielen der EWS sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen soll damit Rechnung getragen werden. Die Abstufung der GRZ und GFZ soll am Ortsrand und in Richtung Friedhof sowie auch in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungseinschränkungen eine kleinteiligere Bebauungsstruktur sichern. Deshalb werden die Ausnutzungsziffern erhöht, aber die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Die GMü-Festsetzung sieht gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO vor, dass der Grundstücksfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2237/1, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, die vollständige Fläche der mit GMü festgesetzten Fläche des Grundstückes Flst. Nr. 2242/1 hinzuzurechnen ist.

Bereits im geltenden Bebauungsplan war vorgesehen, dass eine Anrechnung möglich ist, daher wird die Festsetzung wieder vorgesehen.

#### Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit und um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen sowie den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt und entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden aufgrund der vorhandenen Straßenhöhen zwei Bezugspunkte in Metern über Normalnull (NN) festgelegt. Diese weisen bei den Grundstücken Obere Waldplätze 2 - 20 eine Höhe von 492 m ü NN sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 22 und Untere Waldplätze 37 eine Höhe von 488 m ü NN auf.

Die zukünftigen Gebäude können im östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12 – 20 und Untere Waldplätze 37) eine maximal zulässige Höhe von 20 Metern und maximal vier Vollgeschosse haben. Bei Annahme einer Geschosshöhe von 4,0 Metern sollen hiermit Spielräume für ein weiteres Nichtvollgeschoss eröffnet werden. Im westlichen Bereich, Obere Waldplätze 6 - 8 werden eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern und maximal 4 Vollgeschosse sowie auf dem Grundstück Obere Waldplätze 2 eine maximale Höhe von 12 Metern und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die deutliche Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll eine effiziente, zeitgemäße und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestand, der benachbarten

Bebauung und der Topographie. Zudem soll am Ortsrand sowie in Richtung Friedhof eine etwas weniger verdichtete Struktur entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann nicht auf allen Grundstücken für alle Parameter gleichzeitig voll ausgeschöpft werden, um planerischen Spielräume für konkrete Gebäudeplanungen zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um die für eine gewerbliche Nutzung gegebenenfalls nötigen, groß dimensionierten Baukörper zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung wird zugelassen. Gebäuderiegel können eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der A 831 entfalten. Laut Schallgutachten erzeugt die geplante Bebauung keine Mehrfachreflexionen der Geräuschemissionen. Im Gegenteil resultiert durch Abschirmung von Verkehrsgeräuschen der Pascalstraße durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung eine geringfügige Pegelverminderung an den südlich der Autobahn liegenden schützenswerten Gebäuden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne der EWS und einer Flächeneffizienzsteigerung die Baumöglichkeit für alle Grundstücke zu vergrößern, wurden die Baugrenzen des geltenden Planrechts an verschiedenen Stellen so verschoben, dass auf jedem Grundstück ein größeres und wo möglich ein flexibleres Baufenster entsteht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher mittels einer entlang der bestehenden Straßenräume und Grundstücksgrenzen (in Teilen lediglich durch eine pv-Festsetzung abgerückt) bzw. entlang der 20 Meter-Abstandslinie zur A 831 geführten Baugrenze festgesetzt.

An der westlichen Seite hin zur Pascalstraße wurde die Baugrenze teilweise geringfügig in Richtung Böschungsfuß sowie näher an die Stichstraße geschoben und bei allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. 2210/6, dichter an die Straße Obere Waldplätze herangeführt. Das Baufenster auf Flurstück 2237/1 wird aufgrund des neu einzutragenden Leitungsrechtes für den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in Richtung Pascalstraße eingeschnitten, aber in der Summe durch oben genannte Veränderungen nicht verkleinert. Die auf der Leitungsrechtfläche liegenden genehmigten Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Im Bereich des Flurstückes 2229/1 verläuft die Baugrenze in einem Abstand einer ein Meter breiten pv-Fläche (pv1) zur neuen Grundstücksgrenze entlang der Straße Obere Waldplätze. Diese Ausdehnung ist zur Verbesserung des bisher schmalen Grundstückszuschnittes erforderlich. Für die Flurstücke 2228/1 und 2210/2 wurde die neue Baugrenze aufgegriffen und geradlinig weitergeführt, um eine klare Raumkante zu sichern. Die Baugrenze auf Flurstück 2210/6 wird nicht verschoben, da hier entlang des Fußweges die langfristige Option einer (fußläufigen) Weiterführung der Straße Obere Waldplätze erhalten bleiben soll. In östlicher Richtung schließt das Baufenster des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 an.

Nach Süden hin verläuft die Baugrenze auf der Abstandslinie von 20,0 m, die entlang der A 831 nicht durch eine Bebauung unterschritten werden darf. Dies war in den westlichen Grundstücken bereits im geltenden Bebauungsplan der Fall und

wurde nun zur Optimierung der Bebaubarkeit auch für die Grundstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 geändert. Allerdings liegen die bestehenden Gebäude Obere Waldplätze 6 (Flst. 2237/1) und 22 (Flst. 2210/2) geringfügig und das Gebäude Obere Waldplätze 20 (Flst. 2228/1) wie im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche und somit außerhalb des Baufensters. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Für das Grundstück Obere Waldplätze 20 sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 2, 8, 12 und 22 sowie für das Grundstück Untere Waldplätze 37 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jeweils die Baufenster vergrößert und auch für das Grundstück Obere Waldplätze 6 das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Ausnahmsweise kann in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2229/1 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts eine Überschreitung der Baugrenze mit oberirdischen Gebäudeteilen bis max. 2,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Darüberhinaus kann hier ein Vordach mit max. 2,0 m Tiefe und max. 8,0 m Breite zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Durch die Festsetzung von breiten Leitungsrechtstrassen entsteht hier eine ungünstige Baufensterform. Soweit der Vorhabenträger eine Zustimmung der Leitungsträger erhält, kann zur Ausformung der Gebäudeecke die Baugrenze überschritten werden.

Ausnahmsweise ist auf dem Flurstück 2229/1 ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen auf maximal 18 m der Fassadenlänge ab dem 2. Obergeschoss bis max. 1 m über die Baugrenze entlang der Straße Obere Waldplätze zulässig, wenn im EG-Bereich der Pflanzstreifen entsprechend pv1 hergestellt wird. Die Anlage eines Windfangs und Fluchttreppenhauses ist (s. Festsetzung pv1) außerhalb der Baugrenze möglich. Dies begründet sich aufgrund der Lage des Grundstückes im Kurvenbereich der Straße Obere Waldplätze, weil hier zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze ein nur ein Meter breiter Abstand liegt (pv1-Fläche) und aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen/nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

#### Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 19, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Müllbereitstellungsflächen (für den Tag der Abholung) und Terrassen, sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche, jedoch nicht in der pv1- und pv2-Fläche sowie nicht innerhalb des 20 m-Streifens zum Autobahnfahrbahnrand zulässig.

#### Nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den pv2-Flächen und damit innerhalb des 20 m-Streifens zum Fahrbahnrand der Autobahn sind keine Nebenanlagen und keine sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die pv-Flächen dienen der Begrünung und Gliederung des Gewerbegebietes, hiermit soll stadtgestalterischen, ökologischen und klimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat

einer Ausnahmeregelung zugestimmt und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Für die Grundstücksteile, die in diesem 20 m Streifen liegen (zwischen Baugrenze und Straßengrundstück des Baulastträgers), werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i.S. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Es soll weiterhin eine Pflanzverpflichtung festgesetzt werden, um den Bestand und die damit einhergehende wichtige gestalterische und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Autobahn zu erhalten.

### **3.6 Verkehr**

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie Nr. 84 bedient zwei Haltestellen im Verlauf der Pascalstraße (Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen. Eine Änderung der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen ergibt sich nicht. Im Zuge der geplanten Aufsiedlung des Eiermann-Areals wird mittelfristig auch die ÖPNV-Anbindung im Bereich des Gewerbegebiets Obere Waldplätze verbessert.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße. Die Umsetzung der Planung wird zu keiner Änderung führen.

#### Verkehrsflächen/Verkehrsgrün

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet bereits heute über die Pascalstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und des Verkehrsgrüns entspricht mit Ausnahme des Bereichs vor dem Flst. 2229/1 im Wesentlichen dem Bestand vor Ort bzw. dem Bebauungsplan 1984/9.

Mit dem Ziel, eine bessere Bebaubarkeit auf dem ungünstigen schmalen Zuschnitt des Flst. 2229/1 zu erreichen, wurde zusammen mit dem Flurstück ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Die Kernfahrbahn der Straße Obere Waldplätze wird im Kurvenbereich mit 6,5 m Breite erhalten, die Senkrechtparkierung in Längsparkierung geändert und ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt. Es entsteht dadurch ein um ca. 2-4 m tieferes und besser ausnutzbares Gewerbegrundstück. Im öffentlichen Straßenraum entfallen hierdurch gegenüber der Darstellung im geltenden Planrecht ca. vier Stellplätze und ein Baum, für den angrenzend an die nordöstliche Ecke des Flst. 2229/1 zur Straße Obere Waldplätze hin ein Ersatz eingeplant ist. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung wird der Gehweg zukünftig mit einer Breite von 2,0 m in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt.

Von dem bisher als Versorgungsfläche festgesetzten Flurstück 2230/1 wurde bereits ein Teilstück im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 veräußert und dem Baugrundstück zugeschlagen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan künftig als Verkehrsfläche festgesetzt, da

die Netze BW GmbH mitgeteilt hat, dass hier kein weiterer Bedarf für eine Netzstation besteht.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 gegenüber dem Bestand zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbeste die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können.

#### Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erschließung ausgehend von der Straße „Obere Waldplätze“ wird für das Flurstück 2210/6 (Untere Waldplätze 37) ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 2210/3 festgesetzt. Der Eigentümer ist einverstanden.

#### Grundstückszufahrten

Aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Pascalstraße und der Topographie (Böschung) ist entlang der Pascalstraße ein Bereich gekennzeichnet, in dem keine Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig sind. Zur Sicherung der durch den Verkauf notwendigen Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche und der neuen Längsparkierung im Bereich des Flurstückes 2229/1 werden in diesem Bereich ebenfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

#### Verkehrsgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses beinhaltet die Analyse der bestehenden Situation (Analyse Nullfall), den Analyseplanfall (Situation auf Basis Bestand mit planbedingtem Mehrverkehr bis 2030), den Prognose Nullfall sowie den Prognoseplanfall. In der Verkehrsprognose (Prognosefälle) werden die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie diverse größere geplante Aufsiedlungen in Stuttgart-Vaihingen unterstellt. Die Planfälle beinhalten zusätzlich die aus dem Bebauungsplan Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" zu erwartende Verkehrserzeugung. Im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung ist bei Ausnutzung sämtlicher neuen Baurechte des Bebauungsplans mit einem effektiven Neuverkehr von bis zu ca. 1050 Kfz-Fahrten täglich zu rechnen. Besondere Relevanz für die im Prognosezustand deutlich erhöhte Verkehrsbelastung der Pascalstraße hat die geplante Aufsiedlung des Eiermann-Areals. Maßgebend für die verkehrliche Beurteilung des Bebauungsplans Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" ist der Analyseplanfall.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können. Im Prognosezustand kann aufgrund der oben genannten Verkehrssteigerung im Umfeld des Geltungsbereiches die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündung Pascalstraße / Obere Waldplätze und Einmündung Pascalstraße / Zufahrt Friedhof) nicht mehr sichergestellt werden (Qualitätsstufe E und F am Nachmittag), weshalb die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen wird. Die Überlastung der Knotenpunkte im Prognosezustand mit der damit verbundenen mangelhaften Verkehrsqualitätsstufe der Einmündungen ist auf die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zurückzuführen. Die Einrichtung der Lichtsignalanlagen kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** Verkehrslärm

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionen, unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses, die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der A 831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Lage der Grundstücke entlang der A 831 ist eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände nicht sinnvoll, da diese nahezu so hoch wie die zukünftig mögliche Bebauung ausfallen würden.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Hiermit soll eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten und Bewohner ausgeschlossen werden. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen o. Ä. erfolgen und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Außenbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 sehr hoch ist. Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der Geltungsbereich aufgrund der oben genannten Verkehrslärmbelastung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Die Festsetzungen und deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen.

#### Lärmschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

### Lärmimmissionen durch Militärische Liegenschaften

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“. In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie entfernt) liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch-Barracks“). Von diesen Anlagen können am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Faktisch ist mit keiner rechtlich relevanten Belastung zu rechnen, denn falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im vorliegenden Bebauungsplanverfahren für nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

### Friedhof Buchrain

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### Lufthygiene

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs entlang der A 831 wurde für das Gebiet eine Einschätzung der lufthygienischen Situation erstellt. Hierfür liegen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016) sowie flächendeckende Berechnungen vor (Müller-BBM GmbH, Dezember 2016). Dabei wird einerseits die Immissionssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen auf der Grundlage von Verkehrsbelastung und Anbaucharakteristik für die Jahre 2015, 2020 und 2025 dargestellt (Screening-Verfahren mit Modell PROKAS). Andererseits bilden die flächendeckenden Berechnungen (Modellsystem PROKAS/LASAT/KLAM\_21) die Immissionskonzentrationen in einem Raster von 50 x 50 m unter Berücksichtigung der Quellgruppen Straßenverkehr, Industrie und Gewerbe sowie Kleine und Mittlere Feuerungsanlagen für die Jahre 2015 und 2025 ab.

Die genannten Berechnungen zeigen vergleichbare Ergebnisse. Um die Immissionskonzentration im Geltungsbereich und dessen Umgebung abbilden zu können, werden nachfolgend die flächendeckenden Berechnungen diskutiert. Hinsichtlich der derzeit gültigen Grenzwerte und Konzentrationsniveaus der relevanten, v.a. vom Straßenverkehr erzeugten Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im

Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

#### Festsetzungen zur Lufthygiene

Vor dem Hintergrund der beschriebenen lufthygienischen Situation ist entlang der A 831 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen und der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Die zukünftigen, der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten dürfen ausschließlich gewerblich genutzt werden, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Für Aufenthaltsräume ist an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Die genannten Vorkehrungen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen.

#### ISAS-Flächen

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Im Bebauungsplan wird auf die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet, hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasserschutz- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

### **3.8 Pflanzverpflichtungen**

#### pv-Flächen

pv - Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Pflanzverpflichtung festgesetzt, die sicher stellen soll, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Sicherung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird. Um diese Ziele zu stärken, werden zusätzlich Festsetzungen zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen und Gestaltung von PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. Liegt ein Leitungsrecht in der pv-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv1 - Pflanzstreifen entlang der Straße Obere Waldplätze

Die pv1-Festsetzung dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit dazu, entlang der Gehwege einen Grünstreifen zu erhalten, der eine angemessene stadträumliche Qualität für ein modernes Gewerbegebiet gewährleistet.

Um die Erschließung und Anfahrbarkeit der Grundstücke zu sichern, darf die pv1-Fläche für notwendige Zugänge (auch Windfang und Fluchttreppenhäuser) um max. 7 m und für Zufahrten jeweils bis zu einer Breite von max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Liegt ein Leitungsrecht in der pv 1-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv2 - Pflanzverpflichtung zur Pascalstraße und A 831

Die Festsetzung der pv2-Flächen dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit auch der optischen Abschirmung zwischen Bebauung und A 831 bzw. der Pascalstraße. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Autobahn ist ein dichter Bewuchs wünschenswert.

Die Anlage eines Wartungs- und Entfluchtungsweges ist im 20-Meter-Abstandsstreifen zur Autobahn möglich, wenn die Befestigung als nicht unterbaute Vegetationsfläche z. B. mit Rasenwaben hergestellt wird und das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr) zustimmt.

Liegt ein Leitungsrecht in der pv2-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften in den pv1- und pv2-Flächen zulässig, um bei Bedarf eine Sicherung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

### Erhalt- und Pflanzgebot für Bäume

Bestehende Bäume auf Privatgrundstücken außerhalb der Baufenster sind als Beitrag zu einer angemessenen Begrünung zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raumes, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Bis auf den aufgrund der Umgestaltung der Verkehrsfläche vor Obere Waldplätze 12 entfallenden Baum werden alle im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung gesichert. Für den entfallenden Baum wird ein Ersatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbete die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können. Bei Realisierung dieser Baumstandorte werden hier ca. 3-4 Stellplätze entfallen.

### Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Grundstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen ist.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Neigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ kann zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht auf eine Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele und Förderung der Solarnutzung kann daher beim Einbau von Solaranlagen auf einen Anteil an Dachbegrünung verzichtet werden.

Aus technischen Gründen kann ausnahmsweise zugunsten notwendiger technischer Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbaren Abstandsstreifen auf eine Begrünung von insgesamt auf bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung soll dazu beitragen, die durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke hervorgerufene geringfügige Betroffenheit der klimatischen

Belange zu kompensieren sowie die kleinräumige Situation der thermischen Belastung und die lufthygienische Situation zu verbessern. Darüber hinaus wird das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet. Hierzu sind Flachdächer und flach geneigte Dächer nach oben beschriebener Maßgabe zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe herzustellen, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 80 - 100 cm Höhe zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die Festsetzung zur Begrünung der Oberflächen von Unterbauungen dient neben den genannten positiven Eigenschaften von Begrünungen der Retention von Regenwasser und Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für die auf der Unterbauung gepflanzte Vegetation. Auch wird mit ihr das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

#### Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Behindertenstellplätze, um eine zweckmäßige Nutzung sicherzustellen.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

#### Ver- und Entsorgung

Die Kanäle in der Pascalstraße sind zur Ableitung des Mischwassers nicht ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Kanalsanierungsmaßnahme durchgeführt.

Die Netze BW weist auf Folgendes hin: Im Geltungsbereich herrscht nur ein Wasserdruck von 2,6 bar vor. Aufgrund der zulässigen HbA (Höhe baulicher Anlagen) bzw. von vier Vollgeschossen ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> / h (Löschwasserbedarf nach W 405) ist gesichert.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wurde ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Zur Realisierung der Umgestaltung ist die Verlegung von Leitungen notwendig.

#### Leitungsrecht (Ir1 und Ir2)

Die vorhandenen Leitungstrassen sollen inklusive der notwendigen Schutzstreifen über die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan abgesichert werden. In Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern wurden bei der übergeordneten Wasserleitung (ZW 600) sowie der Wasserversorgungsleitung (VW 300) Leitungsrechte von 2 x 4 m (ZW 600) bzw. von 2 x 3 m (VW 300) ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt. Für die Stromtrasse ist ein Leitungsrecht von 2 x 1 m ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt (Ir1). Für den Mischwasserkanal Ir2 wurde auf den Flurstücken 2237/1, 2210/3 und 2210/6 ein Leitungsrecht von jeweils 1,75 m beidseits der Kanalachse festgesetzt. Das Leitungsrecht ist zugunsten des jeweiligen Wasser- und Energieversorgers bzw. bei Ir2 zu Gunsten der Stadt Stuttgart (Leitungs- und Versorgungsträger Kanal) einzutragen.

Innerhalb des Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit der Stadt Stuttgart, Stuttgart Netze bzw. der Netze BW abzustimmen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden. Die Begünstigten sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten. Im Ir2 ist bei Zustimmung der Stadt Stuttgart die Überbauung mit Stellplätzen möglich, vorhandene Stellplätze genießen Bestandschutz.

Die innerhalb des Plangebietes bisher auf öffentlicher Fläche verlaufende Hauptwasserleitung der Netze BW wird, falls noch nicht umfänglich erfolgt, bei einem Verkauf von bisher öffentlichen Flächen dinglich gesichert.

### **3.10 Sozialverträglichkeit**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung sowie der Erhalt von hochwertigen Arbeitsplätzen im Innenbereich mit kurzen Wegen zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die unmittelbar an der A 831 stehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Soweit eine Wohnnutzung besteht, sind die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Immissionen aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung zumutbar.

### **3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen**

Der Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ist hier nicht betroffen. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken.

Zur Sicherung des Flugverkehrs muss die Luftfahrtbehörde jedoch am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, z. B. um zu klären, ob die Gebäude oder Kräne über 50 m über Grund aufgestellt werden. Ab dieser Höhe wäre durch die Nähe zum Einflugpunkt „W“ des Verkehrsflughafens Stuttgart eine Kennzeichnung des Hindernisses zu prüfen und vermutlich erforderlich (Einzelfallprüfung). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie dienen u.a. der Vermeidung und Minderung der teilweise erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### Höhe baulicher Anlagen

Zur Schaffung einer stadträumlichen Qualität wird festgesetzt, dass wenn auf einen Baukörper auf das oberste Vollgeschoss innerhalb der HbA ein weiteres (Nichtvoll-) Geschoss gesetzt wird, dieses an der straßenzugewandten Seite (Obere Waldplätze) um die Eigenhöhe, seitlich um mindestens 1 Meter und in Richtung Autobahn um die Außenwandstärke zurückgesetzt werden muss.

### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis max. 10°) soll ein Dachlandschaftsbild als im Wesentlichen be-

grünte fünfte Fassade der Neubauten ermöglicht werden. Die Begrünung leistet gleichzeitig u. a. einen Beitrag zur Minderung der (geringfügigen) klimatischen Belastung durch Versiegelung und Bebauung.

#### Fassadengestaltung

Um unangenehme Reflektionen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes am Orts- eingang von Vaihingen zu vermeiden, werden glänzende oder reflektierende Materi- alien nicht zugelassen.

#### Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der Würde des angrenzenden Friedhofes. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes, insbesondere aus Sicht der A 831, am Stadteingang von Vaihingen aus.

#### Bepflanzung

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird für die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster sowie für die unterbauten Flächen festgesetzt, dass sie flächig zu begrü- nen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen sind. Dies soll sicherstellen, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Siche- rung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird.

#### Einfriedigungen

Mit der Festsetzung von Hecken in Kombination mit „offenen Zäunen“ sollen not- wendige Abgrenzungen der privaten Baugrundstücke entlang der Straßen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Ausführung „offener“ Strukturen bzw. Höhenbe- schränkung von Hecken auf 1,50 m sowie den Mindestabstand von 0,3 m zu öffentli- chen Verkehrsflächen werden stadtgestalterisch wichtige Sichtbeziehungen und Einblicke zur sozialen Kontrolle zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Raum sichergestellt.

#### Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Müllbehälterstandplätze sind, soweit nicht in Tiefgaragen untergebracht, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschränke, Bepflanzung, Sichtblenden) zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbe- strahlung dient der Vermeidung von Geruchsbelästigungen. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berück- sichtigung der Richtlinien der VDI-2160.

#### Außenantennen und Mobilfunkanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird (s. a. Kapitel II, Umweltbericht), so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

#### **Schutzgut Mensch**

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

#### **Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den

Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.

Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, sodass nur nicht erhebliche Auswirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG**

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Durch den Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 und Teile der angrenzenden Verkehrsfläche ist eine Neugestaltung der Straße Obere Waldplätze in diesem Bereich erforderlich. Die Übernahme der Kosten für Planung, Herstellung, Leitungsverlegung etc. wurde bereits im Kaufvertrag durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit dem Erwerber geregelt.

### **7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün).

## II. Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet .....</b>	<b>27</b>
Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele .....	27
Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	28
Ergänzende Angaben zum Plangebiet .....	31
Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht.....	31
Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4).....	31
Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte.....	32
<b>2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes.....</b>	<b>33</b>
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	33
Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität.....	35
Schutzgut Boden .....	38
Schutzgut Wasser - Grundwasser.....	39
Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer.....	40
Schutzgut Klima und Luft .....	41
Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild.....	43
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
Wechselwirkungen .....	44
<b>3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) .....</b>	<b>45</b>
Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/im Prognose 0-Fall .....	45
Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall.....	45
<b>4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>47</b>
<b>5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>48</b>
Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen.....	48
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	49

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB .....	52
Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB .....	55
Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB.....	57
Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB.....	59
Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	62
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB .....	64
Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt .....	65
<b>6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>66</b>
<b>7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>66</b>
<b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>66</b>

## **1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet**

### **Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele**

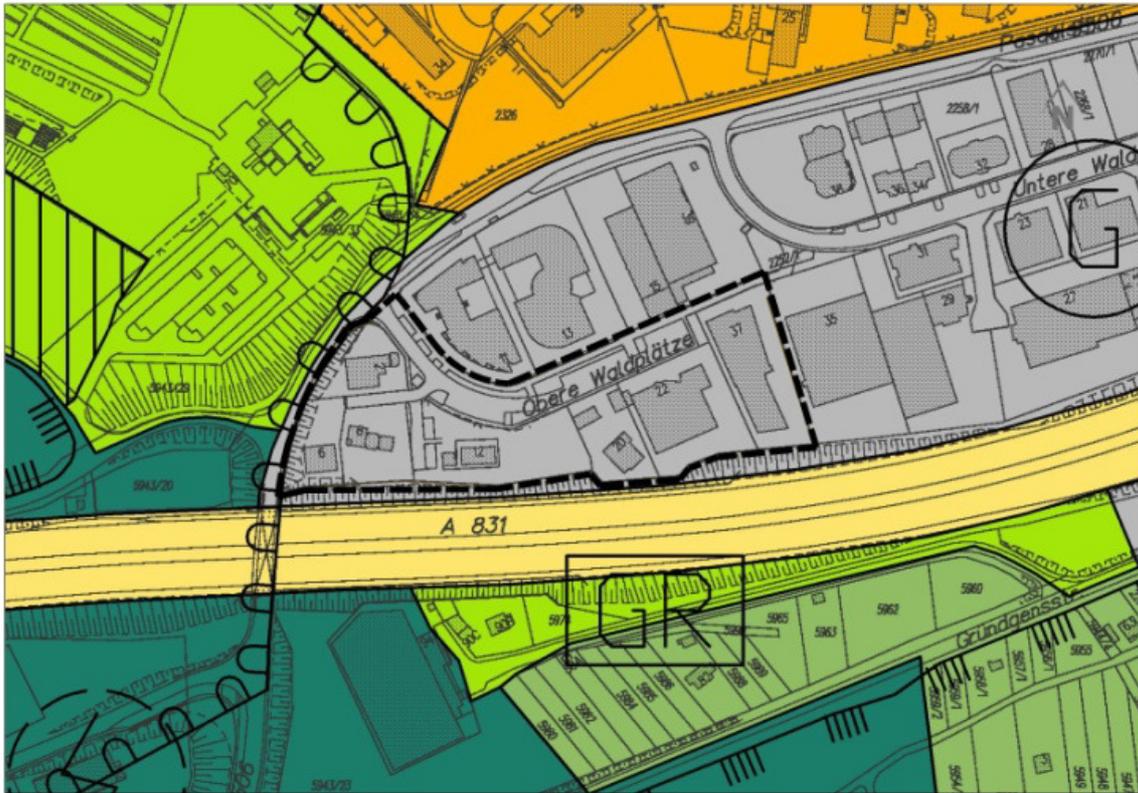
Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Das Baufenster auf dem von der Stadt Stuttgart hierfür erworbenen Flurstück 2229/1 ist zu klein. Als perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze sieht die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS, Endbericht Stand 4/2017) eine Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten) vor. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich für alle Grundstücke deutlich erhöht. Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die in der EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe und Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte bzgl. Einzelhandel und Vergnügungsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung mit Bodendeckern und Sträuchern/Hecken entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. aufwerten sowie das Kleinklima verbessern.

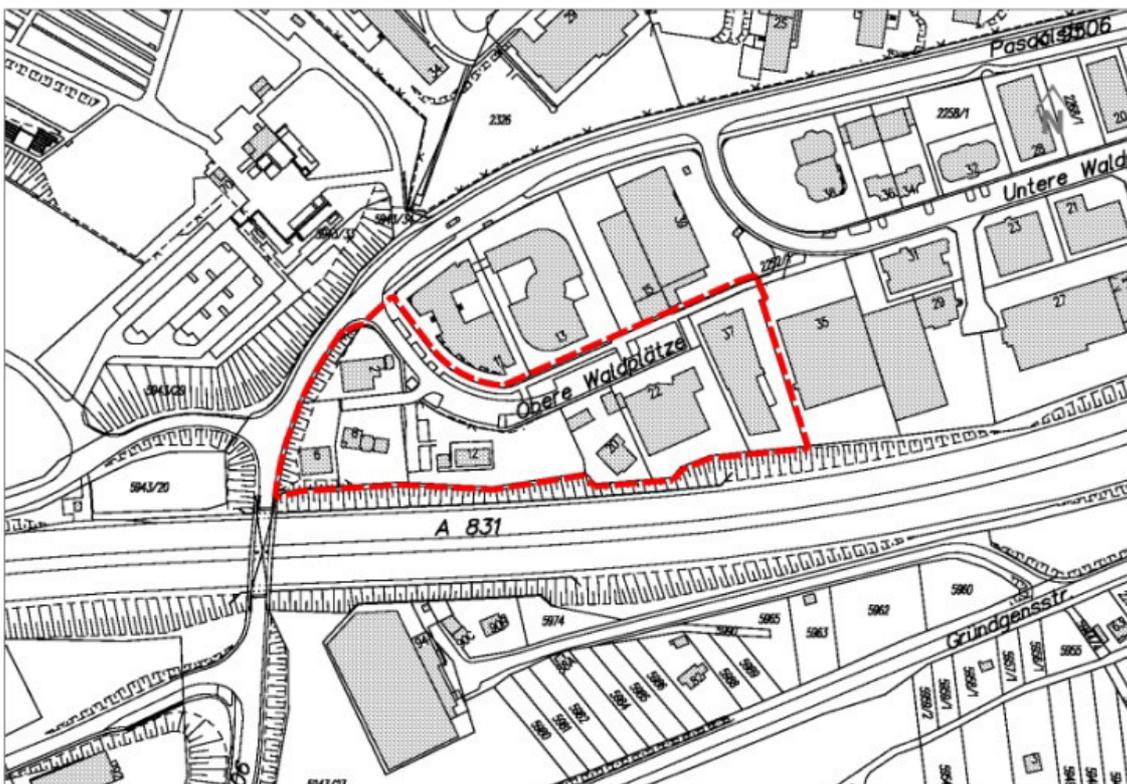
Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu optimieren und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt.

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes

**Abbildung 1:** FNP: Stadtplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



**Abbildung 2:** B-Plan: Kataster mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



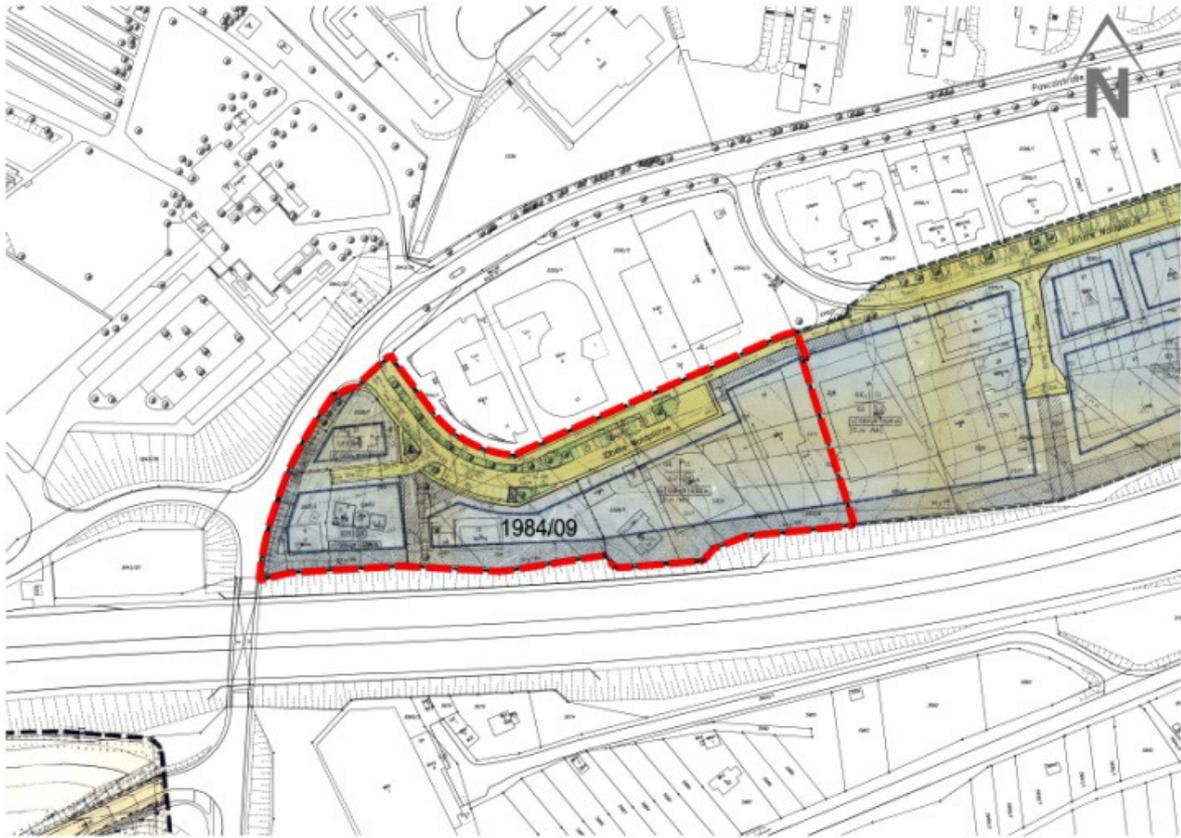
**Abbildung 3:** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



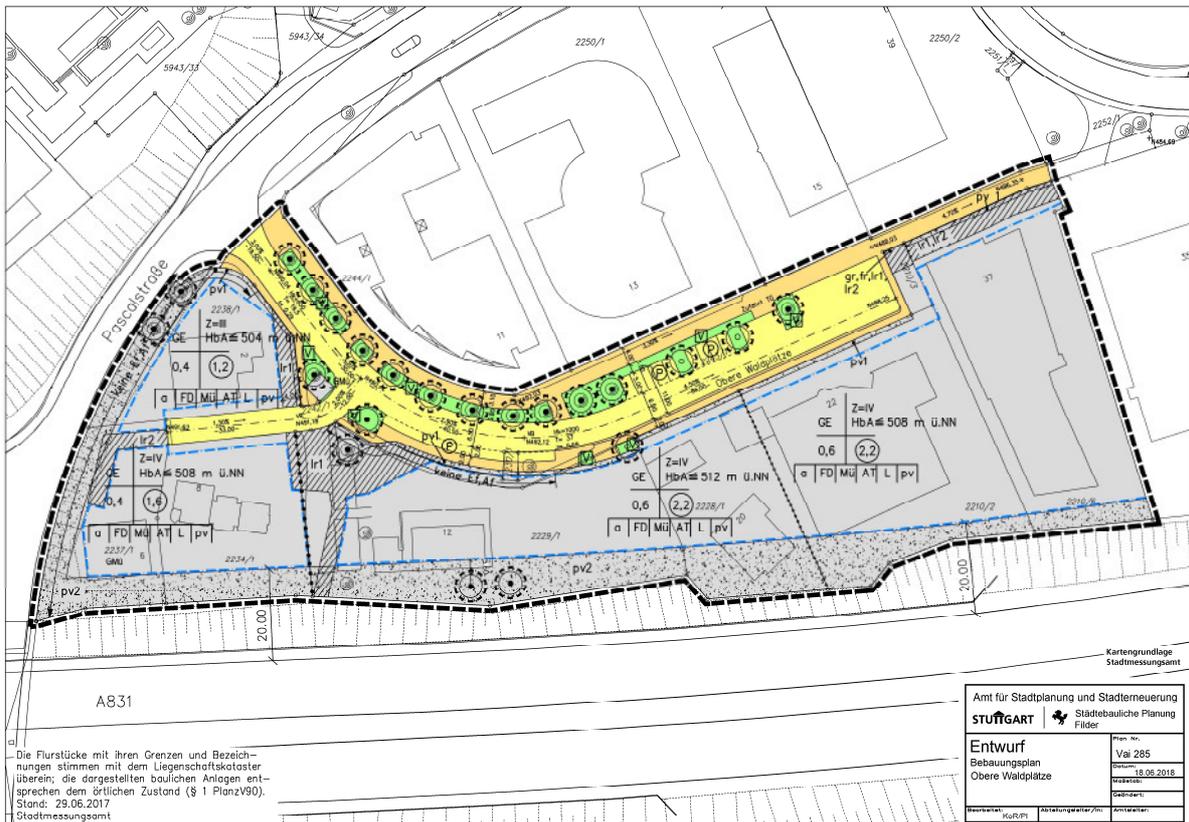
**Abbildung 4:** Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 5:** Abbildung rechtskräftiger B-Plan



**Abbildung 6:** Abbildung Entwurf Bebauungsplan



## Ergänzende Angaben zum Plangebiet

Ausgangszustand des Planungsgebietes:

	gerundet in %
Ackerflächen	
Grünland	
Weinbauflächen	
Wald	
Streuobst	
Private Grünflächen/Gärten	ca. 26%
Öffentliche Grünflächen	
Gewässer	
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 53%
Gebäude/Bauliche Anlagen	ca. 21%
Sonstige versiegelte Flächen	

## Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

(vgl. dazu auch die Abbildung 5):

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

## Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4)

**Regionalplan:** Keine relevanten Festsetzungen

**Flächennutzungsplan:** Gewerbliche Baufläche

**Landschaftsplan:** Baufläche, entlang A 831 raumbildende Vegetation

**Flurbilanz:** Im Innenbereich nicht relevant

**Bioverbundplanung:** Im Innenbereich nicht relevant

**STEK:** im Plangebiet ohne räumlich differenzierte Aussagen/Vorgaben

**Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Vergnügungsstättenkonzeption, Strukturplan Vaihingen (Entwurf), EWS

**Geschützte Objekte:** Nicht vorhanden

## **Schutzgebiete:**

### Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.

### Heilquellenschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

Das Plangebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

## **Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte**

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

### Lärm:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau         |
| <input type="checkbox"/>            | 4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene |
| <input type="checkbox"/>            | 18. BImSchV – Sportlärm/Freizeitlärm          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TA Lärm                                       |

### Luftschadstoffe:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (Feinstaub, PM10)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (CO, CO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> ,) |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Schwermetalle)   |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Benzol, sonstige)  |

### Sonstige:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Geruchsimmissionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche) |
| <input type="checkbox"/> | Erschütterungen   |

## 2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Im westlichen Teil befinden sich zudem Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Bestandswohngebäude.</p> <p>An das Plangebiet grenzt westlich der Pascalstraße der Buchrainfriedhof an. Daran angrenzend liegen Naherholungsgebiete wie die Bernhartshöhe und der Spitalwald. Nördlich der Pascalstraße liegt die militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte „Patch-Barracks“ und in ca. 2 km Entfernung die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“ (Bundeswehr). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Zentrum von Vaihingen.</p> <p>Das Plangebiet ist mit der Buslinie 84 an den ÖPNV angeschlossen (Haltestellen Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen.</p> <p>An den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der nahegelegenen Aufahrfahrtsmöglichkeit über die A 831 (Anschlussstelle Vaihingen) auf die A 8 am Autobahnkreuz Stuttgart angebunden. Das Plangebiet ist ebenso an das Zentrum von Vaihingen und die Innenstadt Stuttgarts über das vorhandene Straßennetz gut angebunden.</p> <p>Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt.</p>

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der BAB A831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen:

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Ber-net“. Laut Stellungnahme der Bundeswehr können von der Anlage am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Beim Amt für Umweltschutz liegen keine Beschwerden von Anwohnern vor. Aufgrund des großen Abstandes von über 2,0 km zum Plangebiet, der bewaldeten Umgebung und der bodennahen Lage der Schießstände ist nur bei ungünstigen Einzelfallsituationen (Wetter, wenig Verkehr auf Autobahn, etc.) eine Lärmbelastung zu erwarten. Faktisch ist mit keiner Belastung zu rechnen. Falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im Bebauungsplan für nicht erforderlich.

In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie) entfernt liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch- Barracks“). Von dieser Anlage können lt. Stellungnahme der Bundeswehr am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen ausgehen.

Es liegt eine Anwohnerbeschwerde gegen Schusslärm auf dem Gelände der Patch-Barracks von 2015/2016 beim Amt für Umweltschutz vor. Auf Nachfrage hatten damals die amerikanischen Streitkräfte jedoch mitgeteilt, dass auf dem Gelände kein normaler Schießstand mehr betrieben wird. Es gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BImSchG. Auch hier hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis für nicht erforderlich.

Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

#### Friedhof Buchrain

Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

<p><b>Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und/oder benachbart liegenden Flächen:</b></p> <p>Es werden folgende Grenzwerte überschritten: Verkehrslärm Orientierungswerte der DIN 18005. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und &gt; 60 dB(A) nachts ermittelt.</p> <p>(Zu Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen vgl. Ausführungen zu Klima und Luft)</p>
<p><b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b></p> <p>Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes ist verbesserungswürdig.</p>

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>EU-Lärmkartierung 2012/2017</p> <p>Lärmaktionsplan 2017</p> <p>Schallimmissionsprognose – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH</p>			<b>x</b>

**Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität**

<b>Bestand:</b>
-----------------

Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im westlichen Bereich mit teilweise größeren und im östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen- und Freiflächenanteilen. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet.  
 Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Flurstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.  
 Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Ein artenschutzrechtliches Gutachten nach § 44 BNatschG ist deshalb nicht erforderlich.

**Schutzgebiete:**

Naturschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Naturschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet.....
Landschaftsschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaftsschutzgebiete .....
Naturdenkmale		Im Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
	x	Im Planungsgebiet liegt kein Naturdenkmal
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
Besonders geschützte Biotope		Im Planungsgebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope :
		Biotop Nr. ....
		Biotop Nr. ....
	x	Im Planungsgebiet liegen keine besonders geschützten Biotope

		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das besonders geschützte Biotop .....
Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Planungsgebiet bestehen folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung.

<b>Besonders und streng geschützte Arten:</b>		
Besonders und streng geschützte Arten:		Im Planungsgebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor:
	x	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bekannt.
<b>Vorbelastungen:</b>		
Es handelt sich um ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit gewerbetypischen Nutzungen und bestehenden Wohngebäuden. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet. Die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen ist aufgrund der Lage an der A 831 hoch.		
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>		
Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit vorhandenen hohen Belastungen an Lärm und Luftschadstoffen durch die Lage an der A 831. Die A 831 hat in Richtung Süden eine starke Trennwirkung. Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Das Gebiet ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von nachrangiger/geringer Bedeutung.		

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Ortsbegehung/Luftbildauswertung durch Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und Amt für Umweltschutz</p> <p>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“, Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017</p>
---	---

## Schutzgut Boden

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (= gering) und 3 (= mittel), wobei die Bodenfunktionen außerhalb der versiegelten Bereiche im Schnitt als hoch eingestuft werden. Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im Bereich der Flst. 2229/1 und Flst. 2338/1 mit größeren und im westlichen und östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächenanteilen (aus Bodenkarte Stuttgart). Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p>Durch die Gewerbeansiedlung sind große Teile des Plangebietes anthropogen überformt. Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden. Die Flächen sind je nach Lage im Plangebiet stark versiegelt mit Versiegelungsgraden auf den Baugrundstücken von 11% - 30% bis 91% bis 100% und mit 91% -100 % auf den Verkehrsflächen (s. Bodenkarte Stuttgart). Teilweise sind die Bodenfunktionen zerstört oder stark gestört.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1)</p>
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Es liegt eine für ein bestehendes Gewerbegebiet typische Bodenbeeinträchtigung mit teilweise hohen Versiegelungsgraden vor. Außerhalb der versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen werden die Bodenfunktionen im Schnitt jedoch als hoch eingestuft.</p>

### Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Boden:</b>	
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie  Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz  Karten des Amtes für Umweltschutz zur Bodenqualität und Versiegelung  Auswertung Stadtkarte/Luftbild bzgl. Versiegelung  ISAS Altlastenkataster

### Schutzgut Wasser - Grundwasser

<b>Bestand:</b>
<u>Grundwasser</u> Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart (M 1:10 000) kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden.
<u>Wasserschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.
<u>Heilquellenschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

<b>Lage in Schutzgebieten:</b>		
Wasserschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet .....
Heilquellenschutzgebiete:	x	Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes .....
		Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete

	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete .....
<b>Vorbelastungen:</b>	
Im Gewerbegebiet befindet sich eine Altlastenfläche (s. Schutzgut Boden). Es liegt eine gewerbegebietstypische Versiegelung und anthropogene Überformung des Bodens vor.	
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>	
Es liegt eine für ein Gewerbegebiet typische Grundwasserbeeinträchtigung in Folge einer reduzierten Grundwasserneubildung vor.	

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

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Grundwasser:	1	2	3
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	-	x		

### Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung, wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

<b>Bestand:</b>	
Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Glems.	
Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.	
<b>Lage in Schutzgebieten:</b>	
Überschwemmungsgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet .....
	x liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten

<b>Vorbelastungen:</b>
Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
Keine Vorbelastung

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Oberflächengewässer:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>		<b>x</b>		

### Schutzgut Klima und Luft

<b>Bestand:</b>
Der Klimaatlas stellt ein Gewerbeklimatop dar, mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet Waldplätze ist ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion, es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt.
<b>Vorbelastungen:</b>

Lufthygienische Situation - bestehende Belastungen

Es werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM10) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

**Überschreitung von Grenzwerten:**

Es werden im Plangebiet und/oder auf benachbart liegenden Flächen im Ist-Zustand folgende luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten:

Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird derzeit durch NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel überschritten. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

**Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:**

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen zur lufthygienischen Situation, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Klima und Luft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
			<b>x</b>	

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, September 2016</p> <p>„Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21“, Müller-BBM GmbH, Dezember 2016</p> <p>Stellungnahme Lufthygiene des Amts für Umweltschutz vom 21.12.2017</p>
---	--

### Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich sind, wie im Landschaftsplan dargestellt, entlang der Pascalstraße ein Rad- und ein Wanderweg.</p> <p>Nordwestlich der Pascalstraße liegt der Friedhof Buchrain.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
Beeinträchtigung durch die Lage an der A 831.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Das Plangebiet ist als heterogen strukturiertes Gewerbegebiet Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches und weist hinsichtlich des Ortsbildes keine Besonderheiten auf. Es stellt jedoch durch seine Lage aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Umgebung.</p>

Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Landschaft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
				<b>x</b>

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Ortsbesichtigung
	Geoline Pro

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<b>Bestand:</b>
Es sind keine Kultur- oder sonstigen schützenswerten Sachgüter vorhanden.
<b>Vorbelastungen:</b>
-
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
-

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Geoline Pro	x		

### Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen, für die Bewertung der Umweltsituation relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

### 3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

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

<b>Nutzungen im Gebiet:</b>		<b>Rahmenbedingungen</b>	
x	Ausübung der derzeit rechtskräftigen Planungs- und Baurechte	x	Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet
	Realisierung rechtskräftiger Planfeststellungen		Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebietes
	Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen)		Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebietes
	Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen	x	Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme
	Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession		Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)

#### **Erläuterungen zu den künftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:**

Es ist mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung der Pascalstraße durch die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zu rechnen. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können.

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

Rahmenbedingungen planungsrechtliche Nullvariante:

Für die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im vorliegenden Fall die Entwicklung bei Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes zu betrachten. Der geltende Bebauungsplan 1984/9 weist folgende Festsetzungen auf: Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück

2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der heutigen Nutzung unter gültigen baurechtlichen Vorgaben auszugehen. Unter Beibehaltung der heutigen Nutzung ist der Geltungsbereich zu ca. 74% versiegelt, eine Begrünung der Dachflächen ist im Ist-Zustand nicht vorhanden bzw. nicht festgesetzt.

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

<b>Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:</b>	
Mensch	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen des geltenden Planrechtes möglich. Aufwertung des Gebietes, Stärkung der Betriebe und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der EWS ist nicht möglich.
Tiere und Pflanzen	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Boden	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Grundwasser	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Klima und Luft	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Sonstige Bewertungsaspekte	keine

#### **4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das bestehende Gewerbegebiet Obere Waldplätze soll überplant werden, mit dem Ziel, die Bauabsichten der dort ansässigen Drees & Sommer AG zu ermöglichen und für alle im Geltungsbereich liegenden Gewerbegrundstücke das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Die neuen Nutzungsziffern wurden auf Basis der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (Aufwertung und Verdichtung) in Abwägung mit der stadträumlichen Gestalt des Gebietes festgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten oder Standorte kamen daher nicht in Betracht, insbesondere wird mit der vorgesehenen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

## 5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

x	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich (Luft/Lärm = nein)
x	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf (Ortsbild)
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

	<b>Schutzgut:</b>	<b>Ort/Bereich der Wirkungen:</b>
	Mensch Landschafts- und Ortsbild	Ortseingang Vaihingen, Sichtfeld vom Aussichtsb erg Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie der A 831, nah gelegener Friedhof Buchrain etc.
	Boden	-
	Wasser	-
	Klima und Luft	
	Tiere, Pflanzen, Biodiver- sität	-
	Kultur- und sonstige Sachgüter	-

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)		x			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	<p>Im Geltungsbereich gibt es auch zukünftig keine erholungsrelevante Infrastruktur.</p> <p>Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Laut der Auslegungshinweise zum Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind Friedhöfe wie Parkanlagen bzw. Mischgebiete zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung).</p>	x			
Lärm – Verkehr	<p>Es besteht eine hohe Belastung durch Verkehrslärm durch die Lage an der A 831.</p> <p>Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm der A 831 ist erforderlich.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 831 sind aufgrund der vorhandenen topographischen Lage sowie der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe nicht sinnvoll und nicht städtebaulich erwünscht, da diese nahezu so hoch wie die schützenswerten Gebäude ausfallen müssten.</p> <p>Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der beste-</p>		x		

		1	2	3	4
	<p>henden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.</p> <p>Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>				
Lärm – Gewerbe/Industrie	<p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von den bereits geltenden Festsetzungen. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauN-VO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, mit einer Einschränkung des Nutzungskataloges u.a. zum Schutz des Wohnens und des angrenzenden Friedhofs.</p>	x			
Lärm – Sport	-				
Lärm – Freizeit	-				
Erschütterungen	-				
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	<p>Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte angestrebt werden, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>		x		
Sonstige Bewertungsaspekte:	-				

Lärminderungsplan	<p>Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:</p> <p>.....</p>
-------------------	---

	x	Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.
Luftreinhalteplan		vgl. SG Klima und Luft

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	<p><b>Schallimmissionsprognose</b> – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH.</p> <p><b>Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Vai 285 „Obere Waldplätze / Pascalstraße in Stuttgart,</b> gevas humber &amp; partner mit Datum vom März 2018</p>				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

## Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Keine Schaffung von naturnahen Biotop- und – Nutzungstypen sowie von Biotopkomplexen.  Der neue Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Neupflanzung und zum Erhalt von Bäumen, für pv-Flächen und Dachbegrünung.	x			
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.	x			
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Keine Schaffung von Biotopverbund bzw. Biotopvernetzung	x			
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Keine Bedeutung bzgl. Biodiversität	x			

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Land-	-				

		1	2	3	4
schaftsschutzgebiete:					
Auswirkungen auf Naturdenkmale:	-				
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:	-				
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:	-				
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten liegen nicht vor.	x			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen nicht vor.	x			

Zielsetzungen Landschaftsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
Zielsetzungen Biotopverbundplanung	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
	x	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Verkleinerung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung und Festsetzung von Bäumen gemindert.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
				<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	<b>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“</b> , Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Höhere Versiegelung durch höhere Nutzungswerte GRZ.			x	
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Glems. Niederschlagswasserbewirtschaftung ist bisher nicht notwendig.			x	
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich	Keine erforderlich

nachteiliger Wirkungen	
------------------------	--

Umgang mit Altlasten:	<p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1).</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminierungen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.</p> <p>Für die Planverwirklichung muss zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und zum Schutz der menschlichen Gesundheit oben genannter Nachweis geführt werden.</p>
-----------------------	--

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Auswirkungen:</u>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen und gewerblichen Einflüsse inklusive Umlagerungen und Auffüllungen nicht erheblich.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.</p>	1	2	3	4
				x	
Ausgewertete Gutachten	Berechnung der Bodenindexpunkte durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterungen				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	-				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren	x			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der damit verbundene höhere Versiegelungsgrad führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.			x	
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur	-				
Oberflächengewässer – Gewässergüte	-				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Durch Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers auf den Dachflächen.		x		

		1	2	3	4
Schutzgebiete:					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:	Keine, da außerhalb von Wasserschutzgebieten	x			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:	Das Plangebiet liegt in der Außenzone der Heilquellenschutzgebiete. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch das Amt für Umweltschutz.	x			
Auswirkungen auf Über-	Keine, da außerhalb von Überschwem-	x			

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
schwemmungsgebiete:	mungsgebieten				

**Gesonderte Genehmigungen/wasserrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.			<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	Hydrogeologische Baugrundkarte Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als ein Gewerbe-Klimatop mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung dargestellt. Nach der Analysekarte wird das Gewerbegebiet Waldplätze als ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingestuft. Es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Die klimatischen Belange sind bezüglich der thermischen Belastung und des Kaltluftabflusses geringfügig betroffen. Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiteren Pflanzverpflichtungen gemindert werden.	x			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Durch die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der zulässigen Gebäudehöhe kann es zu Verschlechterungen bzgl. der Besonnung bestehender Baukörper kommen.			x	
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				

		1	2	3	4
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die Grundstücksteile innerhalb der 20 Meter-Anbauzone entlang der Autobahn werden als pv-Fläche festgesetzt.	x			
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation. Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			

Luftreinhalteplan		Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen der Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<u><b>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</b></u>	Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzverpflichtungen gemindert werden. Die Umsetzung der Planung einhergehend mit weiteren Bau- und Versiegelungsmaßnahmen wird zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen.	1	2	3	4
	Die negativen Auswirkungen der Vorbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen der A 831 sollen durch Kennzeichnung und Festsetzung von Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gemindert bzw. die lufthygienische Situation verbessert werden. Die Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			
Ausgewertete Gutachten	Stellungnahme Amt für Umweltschutz zur lufthygienischen Situation vom 21.12.2017 <b>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen</b> an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016 „ <b>Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21</b> “, Schadstoffimmissionsprognosen, Verfasser Müller-BBM GmbH, Dezember 2016) Klimaatlas		x		
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Das Orts- und Landschaftsbild am Orts- eingang Vaihingen wird durch die Erhö- hung der zulässigen Gebäudehöhe (Ver- doppelung) und der GRZ verändert. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Um- gebung.				x
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturland- schaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Nicht vorhanden				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bern- hartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie von der A 831 aus wird durch Erhöhung der Gebäudehöhe (Verdopplung) und GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.				x
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine vorhanden				
Gestaltung Orts- rand/Einbindung in die Landschaft	Das Plangebiet ist ein heterogenes Ge- werbegebiet mit eher kleinteiliger Grund- stücksstruktur/Bebauung und stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vai- hingen dar. Die höheren Gebäude werden in Erscheinung treten. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt				x

		1	2	3	4
	zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird.				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert.
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	Ortsbesichtigung, Auswertung Luftbilder			x	
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**  
 Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Nicht vorhanden	x			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Nicht vorhanden	x			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht vorhanden	x			
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x			
Sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Keine Auswirkungen	1	2	3	4
		x			

Ausgewertete Gutachten	Denkmalübersicht Geolinepro				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

<b>Sonstige Bewertungsaspekte</b>	<b>Erläuterungen</b>
Vermeidung von Emissionen	-
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Unterbringung von Solaranlagen ist möglich. Hierfür kann in Teilbereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	-
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Dachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser ist vorgesehen.

## **6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB**

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist. Bei der Bilanzierung des Bestandes (geltendes Planrecht) wurden 10.859 Werteinheiten ermittelt, bei der Bilanzierung der Planung 11.734 Werteinheiten. Somit ergibt sich kein Defizit und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Berechnung ist dargelegt in der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 03. Mai 2018 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanverfahren Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“.

<b>Bilanzierung nach BOKS:</b>	<b>Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Zustandes mit dem geplanten Zustand</b>  Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand (Prognose Nullfall) führt das Vorhaben zu folgendem Bilanzergebnis:  Bestand: 1,84 BOKS-Punkte  Planung: 1,40 BOKS-Punkte  Mit der Planung ist der Verbrauch von 0,44 BOKS-Punkten verbunden
--------------------------------	---

## **7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert bzw. vermieden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen wird überprüft und sichergestellt, dass diese Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Zudem erstellt das Amt für Umweltschutz im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### **Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird, so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

### Schutzgut Mensch

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient. Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt. Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, so dass nur nachteilige Wirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

#### Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 18. Juni 2018

Dr.- Ing. Kron  
Stadtdirektor

## **Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 285) Begründung mit Umweltbericht**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand und Nutzungen

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

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Planaufstellung

##### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Garagen und Nebenanlagen
- 3.6 Verkehr
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.8 Pflanzverpflichtungen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Sozialverträglichkeit
- 3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen

##### **4. Örtliche Bauvorschriften**

##### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

##### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

##### **7. Flächenbilanz**

#### **II. Umweltbericht**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stuttgart-Vaihingen und wird im Wesentlichen im Norden durch den Gewerbebestand nördlich der Straße Obere Waldplätze und im Weiteren durch die Pascalstraße, die amerikanische Militärliegenschaft Patch-Barracks sowie den Buchrainfriedhof begrenzt. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Untere Waldplätze, im Süden die A 831 und im Westen die Pascalstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche.

Der Planbereich weist ein Gefälle von der südwestlichen Seite des Geltungsbereichs zur östlichen Seite von ca. 5-6 m auf.

### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Gewerbequartier Waldplätze in Stuttgart-Vaihingen ist ein modernes, kleinteiliges Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit einer Fläche von ca. 15 ha, ca. 1.100 Beschäftigten und mit etwa 25 Betriebsgrundstücken von 0,05 bis 1,0 ha Größe (im Schwerpunkt kleinere Flächen mit deutlich unter 0,5 ha). Die Aufsiedelung erfolgte ab 1988. Vorhandene Nutzungen sind Autohäuser, kleinteiliges Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk und Büros. Laut Arbeitsstätten-Atlas Stuttgart (2015) handelt es sich um einen überwiegend stabilen Gewerbebestandort. Planungsziel ist die Sicherung und funktionelle Stärkung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Gewerbegebietes Waldplätze, hier befinden sich neben mittelgroßen Gewerbeeinheiten (unternehmensbezogene Dienstleistungen, Buchdruck) auch ein Steinmetz, ein Dachdecker und zwei Wohngebäude, mit insgesamt eher heterogenen, kleinteiligen Strukturen. Alle gewerblichen Grundstücke sind in privater Hand.

Südlich grenzt die A 831 an den Geltungsbereich, die eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung verursacht.

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

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

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Versorgungsleitung informell eingetragen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan konkretisiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das gesamte Gewerbegebiet als Baufläche dargestellt. In der Pascalstraße (angrenzend an das Plangebiet) sind Rad- und Wanderwege, entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee, dargestellt.

### Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein Gewerbegebiet festsetzt, mit der Einschränkung für das Flurstück 2238/1 (GE<sub>2</sub>), dass hier nur friedhofsgebundene Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2234/1 und 2229/1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrünst) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche (Netzstation der TWS AG) und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich, nördlich der Straße Obere Waldplätze gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Obere Waldplätze 11 (2006/12), der für ein früheres Bauvorhaben der Hauptverwaltung Drees & Sommer AG aufgestellt wurde. Östlich davon gilt der Bebauungsplan Waldplätze (1982/8), der Gewerbegebiet festsetzt.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

### Einzelhandelskonzeption

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordneten betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

### Vergnügungstättenkonzeption

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

Entsprechend der Vergnügungstättenkonzeption (GRDRs 670/2011) werden Vergnügungstätten und andere Einrichtungen wie Bordelle, bordellartige Nutzungen, die als Gewerbebetriebe einzustufen sind, sowie Wettbüros im gesamten Geltungsbereich durch die Festsetzung eines entsprechend eingeschränkten Gewerbegebiets ausgeschlossen.

### Strukturplan Vaihingen

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurden jeweils Entwürfe für einen Struktur- und Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des Strukturplanes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. In der Analyse werden für den Gewerbestandort Waldplätze Standortpotenziale beschrieben und eine Schärfung der Gebietsidentität (Gewerbe und Dienstleistung) empfohlen. Zur besseren Vernetzung des Gewerbegebietes Waldplätze mit der Umgebung wird im Strukturplan vorgeschlagen, die Erschließungsstrukturen an der Pascalstraße in Richtung Eiermann-Campus (Brücke) und von der Kurmärker Straße in die Panzerstraße (Unterführung) aufzuwerten und langfristig eine Verknüpfung mit dem Standort Patch Barracks anzustreben.

### Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, Endbericht Stand 4/2017)

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart liegt als Endbericht mit Stand 4/2017 vor, wurde jedoch noch nicht in den städtischen Gremien behandelt. Perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze aus der EWS ist die Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten). Im Masterplan EWS ist zudem die Flächenaktivierung des südwestlichen Teilquartiers (Aufwertung, Verdichtung) gekennzeichnet.

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. Unter anderem sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand oder durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten, kann - gebietsbezogen - eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen, sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden. Durch Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren ist eine weitere Flächennutzungsintensivierung möglich.

### Lärmaktionsplan

Die Umgebungsrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafenanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4 000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmkartierung sowie die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung

für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012. Im Jahr 2017 wurde die nächste Lärmkartierung erstellt, die 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde am 14. April 2016 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Verwaltung liegen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen; an die externen Institutionen wurde appelliert, die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen im Sinne des Lärmaktionsplans möglichst bald umzusetzen.

#### 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 in den Jahren 2010 und 2014 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, den Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

#### Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart, Zone III A an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

## **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Stadt Stuttgart veräußert.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt. Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung des Maßes der

baulichen Nutzung mit dem neuen Planrecht im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze soll durch eine deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden. Anlass sind die Bauabsichten der Drees & Sommer AG auf dem Flst. 2229/1 und die Umsetzung der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS Endbericht 4/2017).

Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl und eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die im EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte zur Regelung von Einzelhandel und Vergnügsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt und entsprechend der Topographie sowie zum Ortsrand hin gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachgestaltung und -begrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. ermöglichen sowie das Kleinklima verbessern. Die pv-Fläche zwischen Autobahn und Bebauung dient als Sichtschutz und zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt, der in dieser Breite in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne der EWS für das gesamte westliche Gewerbegebiet sowie die Verbesserung der Bebaubarkeit des Flst. 2229/1 zu erreichen. Die Festsetzungen nehmen das beschriebene Planungskonzept auf. Sie lassen als Angebotsplanung allgemein eine effizientere Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet zu.

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

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Für das geplante Gewerbegebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **GE Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

## **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit sie nicht in den der Autobahn zugewandten Bereichen liegen.
- Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen.

## **Nicht zulässig sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

## **Gewerbegebiet - GE**

Die Zielsetzung ist es, im westlichen Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze im Sinne der EWS eine Nachverdichtung und Flächeneffizienzsteigerung zu ermöglichen. Daneben sollen die bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Handwerksbetriebe und Firmen (Steinmetz, Dachdecker, etc.) als Bestand erhalten werden. Bei Bedarf bzw. Umstrukturierung soll durch das neue Planungsrecht der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, sowie der Neuansiedlung von Firmen und der Sicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen werden können.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören) begründet sich, wie auch in Teilen des bisherigen Planungsrechtes, mit den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Wohnungen im Areal der Patch - Barracks. Die bestehenden Wohngebäude sind wie auch beim geltenden Bebauungsplan 1984/9 als Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig, genießen jedoch Bestandsschutz.

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60

dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Verweis auf § 8 BestattG berücksichtigt.

Für den Steinmetzbetrieb auf Flurstück 2238/1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, da die friedhofsbezogene Nutzung hier aufgrund der Nähe zum Friedhof Buchrain gewünscht ist. Hierüber sind im Rahmen der Festsetzungen Erweiterungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren und Erneuerungen (Neuerichtungen) zulässig.

Der bestehende Dachdeckerbetrieb auf Flurstück 2228/1 wird bezüglich seiner Betriebsführung und Lärmentwicklung als mischgebietsverträglich betrachtet und ist daher zulässig. Das Gebäude Obere Waldplätze 20 auf diesem Flurstück liegt wie bereits im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche zur Autobahn und somit außerhalb des Baufensters. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Entgegen dem Bebauungsplan 1984/9, der bisher für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt hatte, wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht zulässig sind. Dies dient der Weiterentwicklung und Sicherung der Flächen des Gewerbebestandes Obere Waldplätze.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) werden weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, jedoch mit der Einschränkung, die zukünftige, autobahnnahe Randbebauung ausschließlich gewerblich zu nutzen, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Dies ist aufgrund der beeinträchtigten Luftqualität durch das bestehende hohe Verkehrsaufkommen der A 831 erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen. Dies dient der Förderung von herstellenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden.

Tankstellen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Gewerbegebietes Waldplätze und den Zielsetzungen der EWS nicht entsprechen, der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ortseingangs entgegenstehen sowie innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Belästigungen hervorrufen können. Flächenintensive Tankstellen werden ausgeschlossen, da im Gewerbegebiet vorrangig Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, mit denen Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden können.

Um die vorhandenen, verkehrsgünstig gelegenen, stadtbezirksbezogenen Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen.

Nach der BauNVO sind in GE-Gebieten Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Vergnügungsstätten wären gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und des Störungsgrades in dieser Randlage den Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Wettbüros zu einer Verdrängung der anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen aus dem Gebiet führen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe eigener Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und vor allem auch mit Blick auf die vorhandene Struktur des Gewerbegebietes nicht vereinbar ist. Tanzlokale, Diskotheken und Swingerclubs, allesamt Unterarten von Vergnügungsstätten, werden zudem aufgrund ihrer Publikumsorientierung, Kerngebietstypik und der schlechten ÖPNV-Anbindung des Gebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros wird damit inhaltlich in gleicher Weise festgesetzt, wie im geplanten, stadtbezirksweiten Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 267) vorgesehen.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Vaihingen abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des C-Zentrums „Vaihingen“ sowie der vier E-Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Daher werden folglich zentren- sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von o.g. max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden, an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Festsetzung der nicht zulässigen störenden Anlagen begründet sich auch aus dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG) durch die dort genannte Nutzungsbeschränkung, dass bei der Errichtung von störenden Betrieben von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten ist.

### **Müllbehälterstandplatz - § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Die mit „GMü“ bezeichnete Fläche (Flst. 2242/1) wird als Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung für das Flurstück 2237/1 festgesetzt, um eine satzungsgerechte Abholung zu ermöglichen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Plangebiet gegenüber dem Bebauungsplan 1984/9 deutlich erhöht. Im Sinne einer angestrebten Flächeneffizienzsteigerung wird im mittleren und östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12-22 und Untere Waldplätze 37) zukünftig eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 zulässig sein, im westlichen Teil auf den Grundstücken Obere Waldplätze 6 und 8 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 und auf den Grundstück Obere Waldplätze 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Ziel ist im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung von weiteren Flächenversiegelungen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet besser auszunutzen. Der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und den Zielen der EWS sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen soll damit Rechnung getragen werden. Die Abstufung der GRZ und GFZ soll am Ortsrand und in Richtung Friedhof sowie auch in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungseinschränkungen eine kleinteiligere Bebauungsstruktur sichern. Deshalb werden die Ausnutzungsziffern erhöht, aber die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Die GMü-Festsetzung sieht gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO vor, dass der Grundstücksfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2237/1, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, die vollständige Fläche der mit GMü festgesetzten Fläche des Grundstückes Flst. Nr. 2242/1 hinzuzurechnen ist.

Bereits im geltenden Bebauungsplan war vorgesehen, dass eine Anrechnung möglich ist, daher wird die Festsetzung wieder vorgesehen.

#### Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit und um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen sowie den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt und entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden aufgrund der vorhandenen Straßenhöhen zwei Bezugspunkte in Metern über Normalnull (NN) festgelegt. Diese weisen bei den Grundstücken Obere Waldplätze 2 - 20 eine Höhe von 492 m ü NN sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 22 und Untere Waldplätze 37 eine Höhe von 488 m ü NN auf.

Die zukünftigen Gebäude können im östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12 – 20 und Untere Waldplätze 37) eine maximal zulässige Höhe von 20 Metern und maximal vier Vollgeschosse haben. Bei Annahme einer Geschosshöhe von 4,0 Metern sollen hiermit Spielräume für ein weiteres Nichtvollgeschoss eröffnet werden. Im westlichen Bereich, Obere Waldplätze 6 - 8 werden eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern und maximal 4 Vollgeschosse sowie auf dem Grundstück Obere Waldplätze 2 eine maximale Höhe von 12 Metern und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die deutliche Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll eine effiziente, zeitgemäße und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestand, der benachbarten

Bebauung und der Topographie. Zudem soll am Ortsrand sowie in Richtung Friedhof eine etwas weniger verdichtete Struktur entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann nicht auf allen Grundstücken für alle Parameter gleichzeitig voll ausgeschöpft werden, um planerischen Spielräume für konkrete Gebäudeplanungen zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um die für eine gewerbliche Nutzung gegebenenfalls nötigen, groß dimensionierten Baukörper zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung wird zugelassen. Gebäuderiegel können eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der A 831 entfalten. Laut Schallgutachten erzeugt die geplante Bebauung keine Mehrfachreflexionen der Geräuschemissionen. Im Gegenteil resultiert durch Abschirmung von Verkehrsgeräuschen der Pascalstraße durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung eine geringfügige Pegelverminderung an den südlich der Autobahn liegenden schützenswerten Gebäuden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne der EWS und einer Flächeneffizienzsteigerung die Baumöglichkeit für alle Grundstücke zu vergrößern, wurden die Baugrenzen des geltenden Planrechts an verschiedenen Stellen so verschoben, dass auf jedem Grundstück ein größeres und wo möglich ein flexibleres Baufenster entsteht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher mittels einer entlang der bestehenden Straßenräume und Grundstücksgrenzen (in Teilen lediglich durch eine pv-Festsetzung abgerückt) bzw. entlang der 20 Meter-Abstandslinie zur A 831 geführten Baugrenze festgesetzt.

An der westlichen Seite hin zur Pascalstraße wurde die Baugrenze teilweise geringfügig in Richtung Böschungsfuß sowie näher an die Stichstraße geschoben und bei allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. 2210/6, dichter an die Straße Obere Waldplätze herangeführt. Das Baufenster auf Flurstück 2237/1 wird aufgrund des neu einzutragenden Leitungsrechtes für den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in Richtung Pascalstraße eingeschnitten, aber in der Summe durch oben genannte Veränderungen nicht verkleinert. Die auf der Leitungsrechtfläche liegenden genehmigten Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Im Bereich des Flurstückes 2229/1 verläuft die Baugrenze in einem Abstand einer ein Meter breiten pv-Fläche (pv1) zur neuen Grundstücksgrenze entlang der Straße Obere Waldplätze. Diese Ausdehnung ist zur Verbesserung des bisher schmalen Grundstückszuschnittes erforderlich. Für die Flurstücke 2228/1 und 2210/2 wurde die neue Baugrenze aufgegriffen und geradlinig weitergeführt, um eine klare Raumkante zu sichern. Die Baugrenze auf Flurstück 2210/6 wird nicht verschoben, da hier entlang des Fußweges die langfristige Option einer (fußläufigen) Weiterführung der Straße Obere Waldplätze erhalten bleiben soll. In östlicher Richtung schließt das Baufenster des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 an.

Nach Süden hin verläuft die Baugrenze auf der Abstandslinie von 20,0 m, die entlang der A 831 nicht durch eine Bebauung unterschritten werden darf. Dies war in den westlichen Grundstücken bereits im geltenden Bebauungsplan der Fall und

wurde nun zur Optimierung der Bebaubarkeit auch für die Grundstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 geändert. Allerdings liegen die bestehenden Gebäude Obere Waldplätze 6 (Flst. 2237/1) und 22 (Flst. 2210/2) geringfügig und das Gebäude Obere Waldplätze 20 (Flst. 2228/1) wie im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche und somit außerhalb des Baufensters. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Für das Grundstück Obere Waldplätze 20 sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 2, 8, 12 und 22 sowie für das Grundstück Untere Waldplätze 37 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jeweils die Baufenster vergrößert und auch für das Grundstück Obere Waldplätze 6 das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Ausnahmsweise kann in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2229/1 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts eine Überschreitung der Baugrenze mit oberirdischen Gebäudeteilen bis max. 2,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Darüberhinaus kann hier ein Vordach mit max. 2,0 m Tiefe und max. 8,0 m Breite zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Durch die Festsetzung von breiten Leitungsrechtstrassen entsteht hier eine ungünstige Baufensterform. Soweit der Vorhabenträger eine Zustimmung der Leitungsträger erhält, kann zur Ausformung der Gebäudeecke die Baugrenze überschritten werden.

Ausnahmsweise ist auf dem Flurstück 2229/1 ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen auf maximal 18 m der Fassadenlänge ab dem 2. Obergeschoss bis max. 1 m über die Baugrenze entlang der Straße Obere Waldplätze zulässig, wenn im EG-Bereich der Pflanzstreifen entsprechend pv1 hergestellt wird. Die Anlage eines Windfangs und Fluchttreppenhauses ist (s. Festsetzung pv1) außerhalb der Baugrenze möglich. Dies begründet sich aufgrund der Lage des Grundstückes im Kurvenbereich der Straße Obere Waldplätze, weil hier zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze ein nur ein Meter breiter Abstand liegt (pv1-Fläche) und aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen/nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

#### Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 19, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Müllbereitstellungsflächen (für den Tag der Abholung) und Terrassen, sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche, jedoch nicht in der pv1- und pv2-Fläche sowie nicht innerhalb des 20 m-Streifens zum Autobahnfahrbahnrand zulässig.

#### Nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den pv2-Flächen und damit innerhalb des 20 m-Streifens zum Fahrbahnrand der Autobahn sind keine Nebenanlagen und keine sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die pv-Flächen dienen der Begrünung und Gliederung des Gewerbegebietes, hiermit soll stadtgestalterischen, ökologischen und klimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat

einer Ausnahmeregelung zugestimmt und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Für die Grundstücksteile, die in diesem 20 m Streifen liegen (zwischen Baugrenze und Straßengrundstück des Baulastträgers), werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i.S. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Es soll weiterhin eine Pflanzverpflichtung festgesetzt werden, um den Bestand und die damit einhergehende wichtige gestalterische und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Autobahn zu erhalten.

### **3.6 Verkehr**

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie Nr. 84 bedient zwei Haltestellen im Verlauf der Pascalstraße (Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen. Eine Änderung der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen ergibt sich nicht. Im Zuge der geplanten Aufsiedlung des Eiermann-Areals wird mittelfristig auch die ÖPNV-Anbindung im Bereich des Gewerbegebiets Obere Waldplätze verbessert.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße. Die Umsetzung der Planung wird zu keiner Änderung führen.

#### Verkehrsflächen/Verkehrsgrün

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet bereits heute über die Pascalstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und des Verkehrsgrüns entspricht mit Ausnahme des Bereichs vor dem Flst. 2229/1 im Wesentlichen dem Bestand vor Ort bzw. dem Bebauungsplan 1984/9.

Mit dem Ziel, eine bessere Bebaubarkeit auf dem ungünstigen schmalen Zuschnitt des Flst. 2229/1 zu erreichen, wurde zusammen mit dem Flurstück ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Die Kernfahrbahn der Straße Obere Waldplätze wird im Kurvenbereich mit 6,5 m Breite erhalten, die Senkrechtparkierung in Längsparkierung geändert und ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt. Es entsteht dadurch ein um ca. 2-4 m tieferes und besser ausnutzbares Gewerbegrundstück. Im öffentlichen Straßenraum entfallen hierdurch gegenüber der Darstellung im geltenden Planrecht ca. vier Stellplätze und ein Baum, für den angrenzend an die nordöstliche Ecke des Flst. 2229/1 zur Straße Obere Waldplätze hin ein Ersatz eingeplant ist. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung wird der Gehweg zukünftig mit einer Breite von 2,0 m in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt.

Von dem bisher als Versorgungsfläche festgesetzten Flurstück 2230/1 wurde bereits ein Teilstück im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 veräußert und dem Baugrundstück zugeschlagen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan künftig als Verkehrsfläche festgesetzt, da

die Netze BW GmbH mitgeteilt hat, dass hier kein weiterer Bedarf für eine Netzstation besteht.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 gegenüber dem Bestand zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbeste die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können.

#### Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erschließung ausgehend von der Straße „Obere Waldplätze“ wird für das Flurstück 2210/6 (Untere Waldplätze 37) ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 2210/3 festgesetzt. Der Eigentümer ist einverstanden.

#### Grundstückszufahrten

Aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Pascalstraße und der Topographie (Böschung) ist entlang der Pascalstraße ein Bereich gekennzeichnet, in dem keine Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig sind. Zur Sicherung der durch den Verkauf notwendigen Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche und der neuen Längsparkierung im Bereich des Flurstückes 2229/1 werden in diesem Bereich ebenfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

#### Verkehrsgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses beinhaltet die Analyse der bestehenden Situation (Analyse Nullfall), den Analyseplanfall (Situation auf Basis Bestand mit planbedingtem Mehrverkehr bis 2030), den Prognose Nullfall sowie den Prognoseplanfall. In der Verkehrsprognose (Prognosefälle) werden die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie diverse größere geplante Aufsiedlungen in Stuttgart-Vaihingen unterstellt. Die Planfälle beinhalten zusätzlich die aus dem Bebauungsplan Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" zu erwartende Verkehrserzeugung. Im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung ist bei Ausnutzung sämtlicher neuen Baurechte des Bebauungsplans mit einem effektiven Neuverkehr von bis zu ca. 1050 Kfz-Fahrten täglich zu rechnen. Besondere Relevanz für die im Prognosezustand deutlich erhöhte Verkehrsbelastung der Pascalstraße hat die geplante Aufsiedlung des Eiermann-Areals. Maßgebend für die verkehrliche Beurteilung des Bebauungsplans Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" ist der Analyseplanfall.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können. Im Prognosezustand kann aufgrund der oben genannten Verkehrssteigerung im Umfeld des Geltungsbereiches die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündung Pascalstraße / Obere Waldplätze und Einmündung Pascalstraße / Zufahrt Friedhof) nicht mehr sichergestellt werden (Qualitätsstufe E und F am Nachmittag), weshalb die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen wird. Die Überlastung der Knotenpunkte im Prognosezustand mit der damit verbundenen mangelhaften Verkehrsqualitätsstufe der Einmündungen ist auf die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zurückzuführen. Die Einrichtung der Lichtsignalanlagen kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Verkehrslärm**

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionen, unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses, die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der A 831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Lage der Grundstücke entlang der A 831 ist eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände nicht sinnvoll, da diese nahezu so hoch wie die zukünftig mögliche Bebauung ausfallen würden.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Hiermit soll eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten und Bewohner ausgeschlossen werden. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen o. Ä. erfolgen und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Außenbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 sehr hoch ist. Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der Geltungsbereich aufgrund der oben genannten Verkehrslärmbelastung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Die Festsetzungen und deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen.

#### Lärmschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

### Lärmimmissionen durch Militärische Liegenschaften

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“. In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie entfernt) liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch-Barracks“). Von diesen Anlagen können am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Faktisch ist mit keiner rechtlich relevanten Belastung zu rechnen, denn falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im vorliegenden Bebauungsplanverfahren für nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

### Friedhof Buchrain

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### Lufthygiene

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs entlang der A 831 wurde für das Gebiet eine Einschätzung der lufthygienischen Situation erstellt. Hierfür liegen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016) sowie flächendeckende Berechnungen vor (Müller-BBM GmbH, Dezember 2016). Dabei wird einerseits die Immissionssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen auf der Grundlage von Verkehrsbelastung und Anbaucharakteristik für die Jahre 2015, 2020 und 2025 dargestellt (Screening-Verfahren mit Modell PROKAS). Andererseits bilden die flächendeckenden Berechnungen (Modellsystem PROKAS/LASAT/KLAM\_21) die Immissionskonzentrationen in einem Raster von 50 x 50 m unter Berücksichtigung der Quellgruppen Straßenverkehr, Industrie und Gewerbe sowie Kleine und Mittlere Feuerungsanlagen für die Jahre 2015 und 2025 ab.

Die genannten Berechnungen zeigen vergleichbare Ergebnisse. Um die Immissionskonzentration im Geltungsbereich und dessen Umgebung abbilden zu können, werden nachfolgend die flächendeckenden Berechnungen diskutiert. Hinsichtlich der derzeit gültigen Grenzwerte und Konzentrationsniveaus der relevanten, v.a. vom Straßenverkehr erzeugten Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im

Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

#### Festsetzungen zur Lufthygiene

Vor dem Hintergrund der beschriebenen lufthygienischen Situation ist entlang der A 831 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen und der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Die zukünftigen, der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten dürfen ausschließlich gewerblich genutzt werden, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Für Aufenthaltsräume ist an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Die genannten Vorkehrungen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen.

#### ISAS-Flächen

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Im Bebauungsplan wird auf die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet, hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasserschutz- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

### **3.8 Pflanzverpflichtungen**

#### pv-Flächen

pv - Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Pflanzverpflichtung festgesetzt, die sicher stellen soll, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Sicherung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird. Um diese Ziele zu stärken, werden zusätzlich Festsetzungen zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen und Gestaltung von PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. Liegt ein Leitungsrecht in der pv-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv1 - Pflanzstreifen entlang der Straße Obere Waldplätze

Die pv1-Festsetzung dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit dazu, entlang der Gehwege einen Grünstreifen zu erhalten, der eine angemessene stadträumliche Qualität für ein modernes Gewerbegebiet gewährleistet.

Um die Erschließung und Anfahrbarkeit der Grundstücke zu sichern, darf die pv1-Fläche für notwendige Zugänge (auch Windfang und Fluchttreppenhäuser) um max. 7 m und für Zufahrten jeweils bis zu einer Breite von max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Liegt ein Leitungsrecht in der pv 1-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv2 - Pflanzverpflichtung zur Pascalstraße und A 831

Die Festsetzung der pv2-Flächen dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit auch der optischen Abschirmung zwischen Bebauung und A 831 bzw. der Pascalstraße. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Autobahn ist ein dichter Bewuchs wünschenswert.

Die Anlage eines Wartungs- und Entfluchtungsweges ist im 20-Meter-Abstandsstreifen zur Autobahn möglich, wenn die Befestigung als nicht unterbaute Vegetationsfläche z. B. mit Rasenwaben hergestellt wird und das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr) zustimmt.

Liegt ein Leitungsrecht in der pv2-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften in den pv1- und pv2-Flächen zulässig, um bei Bedarf eine Sicherung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

### Erhalt- und Pflanzgebot für Bäume

Bestehende Bäume auf Privatgrundstücken außerhalb der Baufenster sind als Beitrag zu einer angemessenen Begrünung zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raumes, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Bis auf den aufgrund der Umgestaltung der Verkehrsfläche vor Obere Waldplätze 12 entfallenden Baum werden alle im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung gesichert. Für den entfallenden Baum wird ein Ersatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbete die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können. Bei Realisierung dieser Baumstandorte werden hier ca. 3-4 Stellplätze entfallen.

### Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Grundstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen ist.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Neigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ kann zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht auf eine Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele und Förderung der Solarnutzung kann daher beim Einbau von Solaranlagen auf einen Anteil an Dachbegrünung verzichtet werden.

Aus technischen Gründen kann ausnahmsweise zugunsten notwendiger technischer Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbaren Abstandsstreifen auf eine Begrünung von insgesamt auf bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung soll dazu beitragen, die durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke hervorgerufene geringfügige Betroffenheit der klimatischen

Belange zu kompensieren sowie die kleinräumige Situation der thermischen Belastung und die lufthygienische Situation zu verbessern. Darüber hinaus wird das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet. Hierzu sind Flachdächer und flach geneigte Dächer nach oben beschriebener Maßgabe zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe herzustellen, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 80 - 100 cm Höhe zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die Festsetzung zur Begrünung der Oberflächen von Unterbauungen dient neben den genannten positiven Eigenschaften von Begrünungen der Retention von Regenwasser und Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für die auf der Unterbauung gepflanzte Vegetation. Auch wird mit ihr das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

#### Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Behindertenstellplätze, um eine zweckmäßige Nutzung sicherzustellen.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

#### Ver- und Entsorgung

Die Kanäle in der Pascalstraße sind zur Ableitung des Mischwassers nicht ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Kanalsanierungsmaßnahme durchgeführt.

Die Netze BW weist auf Folgendes hin: Im Geltungsbereich herrscht nur ein Wasserdruck von 2,6 bar vor. Aufgrund der zulässigen HbA (Höhe baulicher Anlagen) bzw. von vier Vollgeschossen ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> / h (Löschwasserbedarf nach W 405) ist gesichert.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wurde ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Zur Realisierung der Umgestaltung ist die Verlegung von Leitungen notwendig.

#### Leitungsrecht (Ir1 und Ir2)

Die vorhandenen Leitungstrassen sollen inklusive der notwendigen Schutzstreifen über die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan abgesichert werden. In Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern wurden bei der übergeordneten Wasserleitung (ZW 600) sowie der Wasserversorgungsleitung (VW 300) Leitungsrechte von 2 x 4 m (ZW 600) bzw. von 2 x 3 m (VW 300) ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt. Für die Stromtrasse ist ein Leitungsrecht von 2 x 1 m ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt (Ir1). Für den Mischwasserkanal Ir2 wurde auf den Flurstücken 2237/1, 2210/3 und 2210/6 ein Leitungsrecht von jeweils 1,75 m beidseits der Kanalachse festgesetzt. Das Leitungsrecht ist zugunsten des jeweiligen Wasser- und Energieversorgers bzw. bei Ir2 zu Gunsten der Stadt Stuttgart (Leitungs- und Versorgungsträger Kanal) einzutragen.

Innerhalb des Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit der Stadt Stuttgart, Stuttgart Netze bzw. der Netze BW abzustimmen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden. Die Begünstigten sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten. Im Ir2 ist bei Zustimmung der Stadt Stuttgart die Überbauung mit Stellplätzen möglich, vorhandene Stellplätze genießen Bestandschutz.

Die innerhalb des Plangebietes bisher auf öffentlicher Fläche verlaufende Hauptwasserleitung der Netze BW wird, falls noch nicht umfänglich erfolgt, bei einem Verkauf von bisher öffentlichen Flächen dinglich gesichert.

### **3.10 Sozialverträglichkeit**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung sowie der Erhalt von hochwertigen Arbeitsplätzen im Innenbereich mit kurzen Wegen zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die unmittelbar an der A 831 stehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Soweit eine Wohnnutzung besteht, sind die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Immissionen aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung zumutbar.

### **3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen**

Der Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ist hier nicht betroffen. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken.

Zur Sicherung des Flugverkehrs muss die Luftfahrtbehörde jedoch am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, z. B. um zu klären, ob die Gebäude oder Kräne über 50 m über Grund aufgestellt werden. Ab dieser Höhe wäre durch die Nähe zum Einflugpunkt „W“ des Verkehrsflughafens Stuttgart eine Kennzeichnung des Hindernisses zu prüfen und vermutlich erforderlich (Einzelfallprüfung). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie dienen u.a. der Vermeidung und Minderung der teilweise erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### Höhe baulicher Anlagen

Zur Schaffung einer stadträumlichen Qualität wird festgesetzt, dass wenn auf einen Baukörper auf das oberste Vollgeschoss innerhalb der HbA ein weiteres (Nichtvoll-) Geschoss gesetzt wird, dieses an der straßenzugewandten Seite (Obere Waldplätze) um die Eigenhöhe, seitlich um mindestens 1 Meter und in Richtung Autobahn um die Außenwandstärke zurückgesetzt werden muss.

### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis max. 10°) soll ein Dachlandschaftsbild als im Wesentlichen be-

grünte fünfte Fassade der Neubauten ermöglicht werden. Die Begrünung leistet gleichzeitig u. a. einen Beitrag zur Minderung der (geringfügigen) klimatischen Belastung durch Versiegelung und Bebauung.

#### Fassadengestaltung

Um unangenehme Reflektionen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes am Orts- eingang von Vaihingen zu vermeiden, werden glänzende oder reflektierende Materi- alien nicht zugelassen.

#### Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der Würde des angrenzenden Friedhofes. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes, insbesondere aus Sicht der A 831, am Stadteingang von Vaihingen aus.

#### Bepflanzung

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird für die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster sowie für die unterbauten Flächen festgesetzt, dass sie flächig zu begrü- nen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen sind. Dies soll sicherstellen, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Siche- rung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird.

#### Einfriedigungen

Mit der Festsetzung von Hecken in Kombination mit „offenen Zäunen“ sollen not- wendige Abgrenzungen der privaten Baugrundstücke entlang der Straßen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Ausführung „offener“ Strukturen bzw. Höhenbe- schränkung von Hecken auf 1,50 m sowie den Mindestabstand von 0,3 m zu öffentli- chen Verkehrsflächen werden stadtgestalterisch wichtige Sichtbeziehungen und Einblicke zur sozialen Kontrolle zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Raum sichergestellt.

#### Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Müllbehälterstandplätze sind, soweit nicht in Tiefgaragen untergebracht, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschränke, Bepflanzung, Sichtblenden) zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbe- strahlung dient der Vermeidung von Geruchsbelästigungen. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berück- sichtigung der Richtlinien der VDI-2160.

#### Außenantennen und Mobilfunkanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird (s. a. Kapitel II, Umweltbericht), so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

#### **Schutzgut Mensch**

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgerausche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

#### **Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den

Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.

Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, sodass nur nicht erhebliche Auswirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG**

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Durch den Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 und Teile der angrenzenden Verkehrsfläche ist eine Neugestaltung der Straße Obere Waldplätze in diesem Bereich erforderlich. Die Übernahme der Kosten für Planung, Herstellung, Leitungsverlegung etc. wurde bereits im Kaufvertrag durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit dem Erwerber geregelt.

### **7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün).

## II. Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet .....</b>	<b>27</b>
Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele .....	27
Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	28
Ergänzende Angaben zum Plangebiet .....	31
Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht.....	31
Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4).....	31
Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte.....	32
<b>2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes.....</b>	<b>33</b>
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	33
Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität.....	35
Schutzgut Boden .....	38
Schutzgut Wasser - Grundwasser.....	39
Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer.....	40
Schutzgut Klima und Luft .....	41
Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild.....	43
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
Wechselwirkungen .....	44
<b>3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) .....</b>	<b>45</b>
Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/im Prognose 0-Fall .....	45
Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall.....	45
<b>4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>47</b>
<b>5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>48</b>
Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen.....	48
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	49

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB .....	52
Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB .....	55
Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB.....	57
Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB.....	59
Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	62
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB .....	64
Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt .....	65
<b>6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>66</b>
<b>7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>66</b>
<b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>66</b>

## **1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet**

### **Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Das Baufenster auf dem von der Stadt Stuttgart hierfür erworbenen Flurstück 2229/1 ist zu klein. Als perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze sieht die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS, Endbericht Stand 4/2017) eine Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten) vor. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich für alle Grundstücke deutlich erhöht. Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die in der EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe und Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte bzgl. Einzelhandel und Vergnügungsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung mit Bodendeckern und Sträuchern/Hecken entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. aufwerten sowie das Kleinklima verbessern.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu optimieren und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt.

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Abbildung 1: FNP: Stadtplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

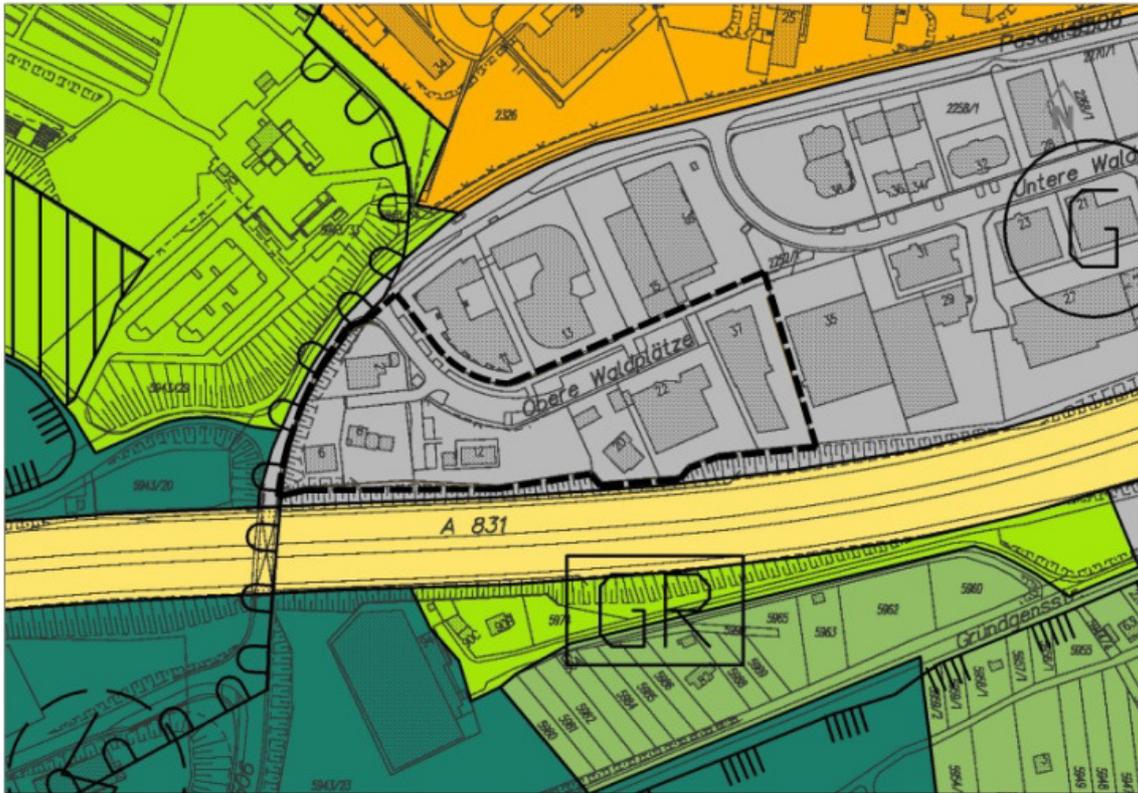
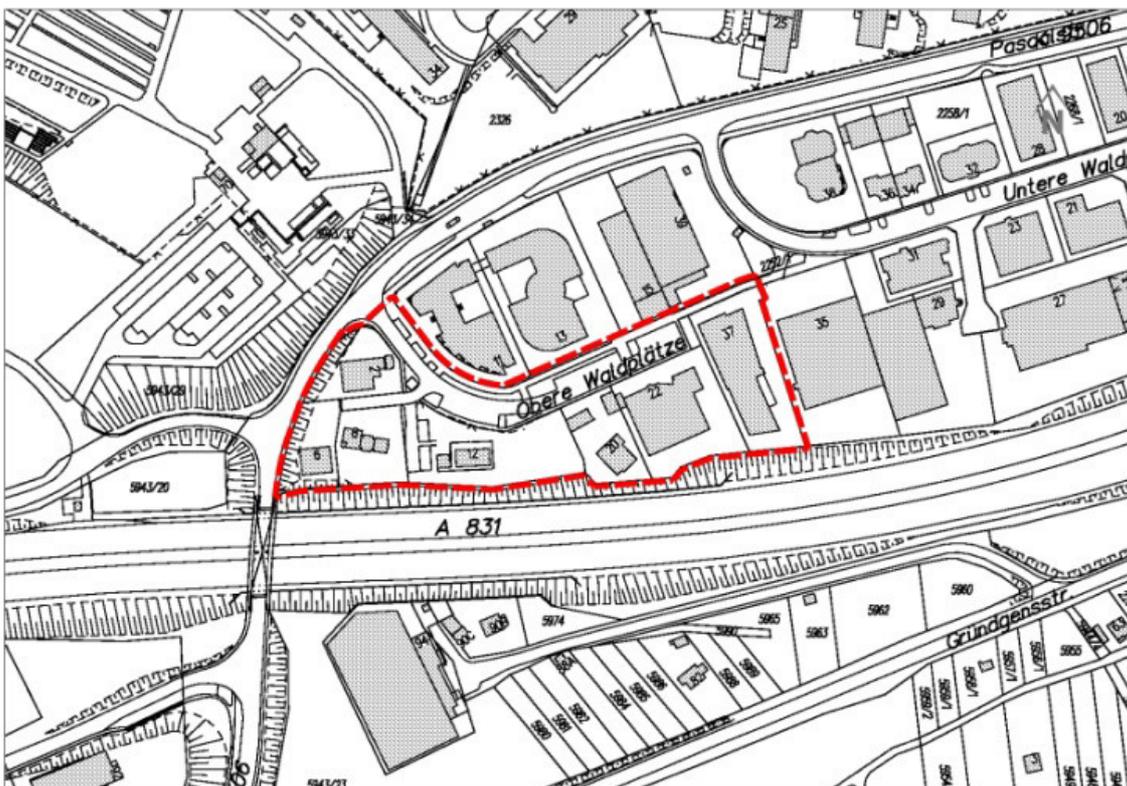


Abbildung 2: B-Plan: Kataster mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



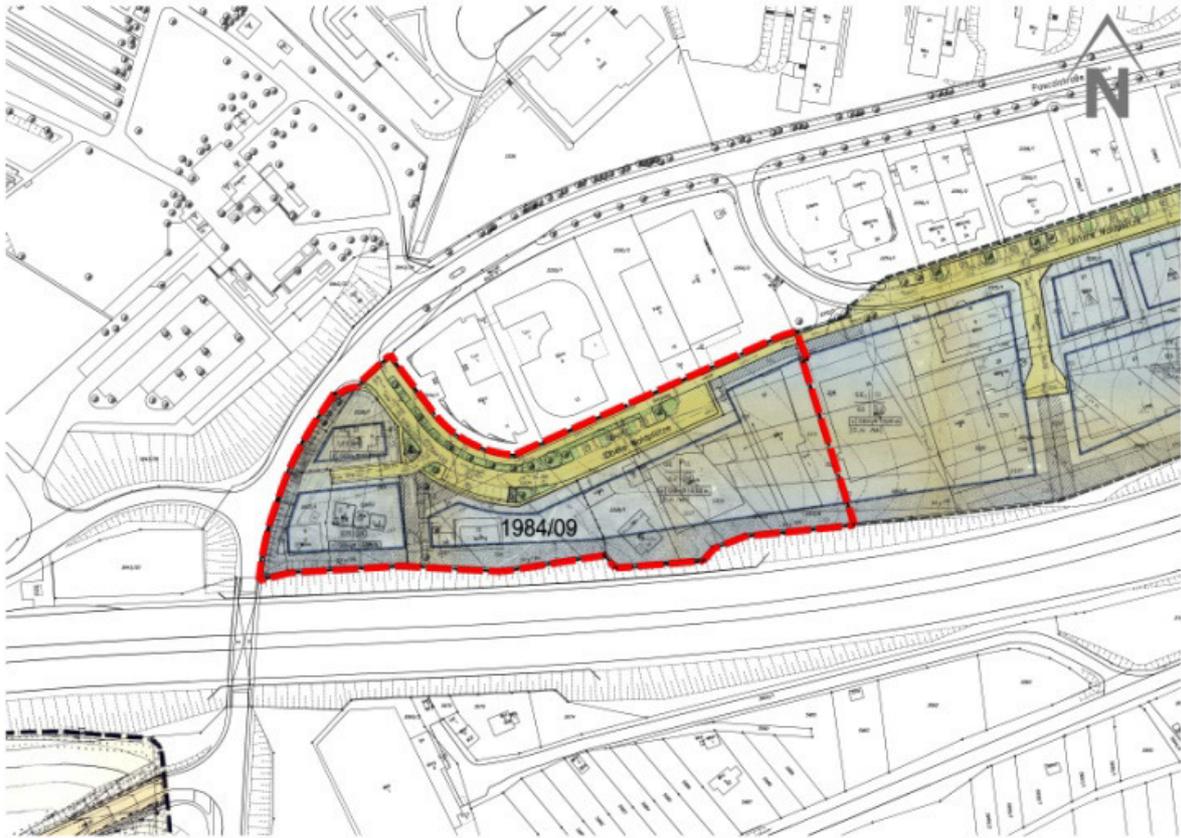
**Abbildung 3:** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



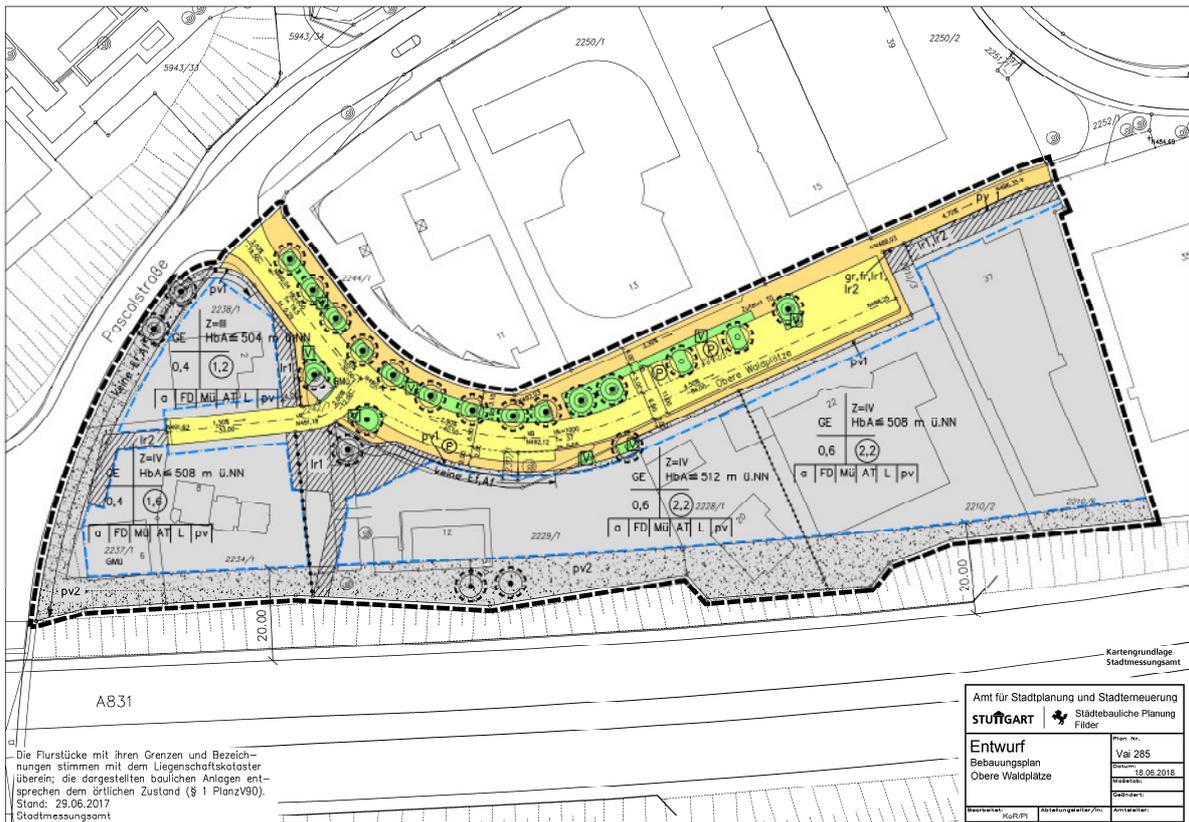
**Abbildung 4:** Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 5:** Abbildung rechtskräftiger B-Plan



**Abbildung 6:** Abbildung Entwurf Bebauungsplan



## Ergänzende Angaben zum Plangebiet

Ausgangszustand des Planungsgebietes:

	gerundet in %
Ackerflächen	
Grünland	
Weinbauflächen	
Wald	
Streuobst	
Private Grünflächen/Gärten	ca. 26%
Öffentliche Grünflächen	
Gewässer	
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 53%
Gebäude/Bauliche Anlagen	ca. 21%
Sonstige versiegelte Flächen	

## Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

(vgl. dazu auch die Abbildung 5):

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

## Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4)

**Regionalplan:** Keine relevanten Festsetzungen

**Flächennutzungsplan:** Gewerbliche Baufläche

**Landschaftsplan:** Baufläche, entlang A 831 raumbildende Vegetation

**Flurbilanz:** Im Innenbereich nicht relevant

**Bioverbundplanung:** Im Innenbereich nicht relevant

**STEK:** im Plangebiet ohne räumlich differenzierte Aussagen/Vorgaben

**Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Vergnügungsstättenkonzeption, Strukturplan Vaihingen (Entwurf), EWS

**Geschützte Objekte:** Nicht vorhanden

## **Schutzgebiete:**

### Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.

### Heilquellenschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

Das Plangebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

## **Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte**

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

### Lärm:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau         |
| <input type="checkbox"/>            | 4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene |
| <input type="checkbox"/>            | 18. BImSchV – Sportlärm/Freizeitlärm          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TA Lärm                                       |

### Luftschadstoffe:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (Feinstaub, PM10)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (CO, CO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> ,) |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Schwermetalle)   |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Benzol, sonstige)  |

### Sonstige:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Geruchsimmissionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche) |
| <input type="checkbox"/> | Erschütterungen   |

## 2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Im westlichen Teil befinden sich zudem Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Bestandswohngebäude.</p> <p>An das Plangebiet grenzt westlich der Pascalstraße der Buchrainfriedhof an. Daran angrenzend liegen Naherholungsgebiete wie die Bernhartshöhe und der Spitalwald. Nördlich der Pascalstraße liegt die militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte „Patch-Barracks“ und in ca. 2 km Entfernung die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“ (Bundeswehr). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Zentrum von Vaihingen.</p> <p>Das Plangebiet ist mit der Buslinie 84 an den ÖPNV angeschlossen (Haltestellen Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen.</p> <p>An den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der nahegelegenen Aufahrfahrtmöglichkeit über die A 831 (Anschlussstelle Vaihingen) auf die A 8 am Autobahnkreuz Stuttgart angebunden. Das Plangebiet ist ebenso an das Zentrum von Vaihingen und die Innenstadt Stuttgarts über das vorhandene Straßennetz gut angebunden.</p> <p>Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt.</p>

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der BAB A831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen:

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Ber-net“. Laut Stellungnahme der Bundeswehr können von der Anlage am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Beim Amt für Umweltschutz liegen keine Beschwerden von Anwohnern vor. Aufgrund des großen Abstandes von über 2,0 km zum Plangebiet, der bewaldeten Umgebung und der bodennahen Lage der Schießstände ist nur bei ungünstigen Einzelfallsituationen (Wetter, wenig Verkehr auf Autobahn, etc.) eine Lärmbelastung zu erwarten. Faktisch ist mit keiner Belastung zu rechnen. Falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im Bebauungsplan für nicht erforderlich.

In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie) entfernt liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch- Barracks“). Von dieser Anlage können lt. Stellungnahme der Bundeswehr am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen ausgehen.

Es liegt eine Anwohnerbeschwerde gegen Schusslärm auf dem Gelände der Patch-Barracks von 2015/2016 beim Amt für Umweltschutz vor. Auf Nachfrage hatten damals die amerikanischen Streitkräfte jedoch mitgeteilt, dass auf dem Gelände kein normaler Schießstand mehr betrieben wird. Es gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BImSchG. Auch hier hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis für nicht erforderlich.

Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

#### Friedhof Buchrain

Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

<p><b>Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und/oder benachbart liegenden Flächen:</b></p> <p>Es werden folgende Grenzwerte überschritten: Verkehrslärm Orientierungswerte der DIN 18005. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und &gt; 60 dB(A) nachts ermittelt.</p> <p>(Zu Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen vgl. Ausführungen zu Klima und Luft)</p>
<p><b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b></p> <p>Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes ist verbesserungswürdig.</p>

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	EU-Lärmkartierung 2012/2017  Lärmaktionsplan 2017  Schallimmissionsprognose – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH			<b>x</b>

**Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität**

<b>Bestand:</b>
-----------------

Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im westlichen Bereich mit teilweise größeren und im östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen- und Freiflächenanteilen. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet.  
 Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Flurstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.  
 Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Ein artenschutzrechtliches Gutachten nach § 44 BNatschG ist deshalb nicht erforderlich.

**Schutzgebiete:**

Naturschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Naturschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet.....
Landschaftsschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaftsschutzgebiete .....
Naturdenkmale		Im Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
	x	Im Planungsgebiet liegt kein Naturdenkmal
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
Besonders geschützte Biotope		Im Planungsgebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope :
		Biotop Nr. ....
		Biotop Nr. ....
	x	Im Planungsgebiet liegen keine besonders geschützten Biotope

		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das besonders geschützte Biotop .....
Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Planungsgebiet bestehen folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung.

<b>Besonders und streng geschützte Arten:</b>		
Besonders und streng geschützte Arten:		Im Planungsgebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor:
	x	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bekannt.
<b>Vorbelastungen:</b>		
Es handelt sich um ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit gewerbetypischen Nutzungen und bestehenden Wohngebäuden. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet. Die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen ist aufgrund der Lage an der A 831 hoch.		
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>		
Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit vorhandenen hohen Belastungen an Lärm und Luftschadstoffen durch die Lage an der A 831. Die A 831 hat in Richtung Süden eine starke Trennwirkung. Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Das Gebiet ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von nachrangiger/geringer Bedeutung.		

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Ortsbegehung/Luftbildauswertung durch Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und Amt für Umweltschutz</p> <p>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“, Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017</p>
---	---

## Schutzgut Boden

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stu- bensandsteine). Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (= gering) und 3 (= mittel), wobei die Bodenfunktionen außerhalb der versiegelten Bereiche im Schnitt als hoch eingestuft werden. Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstü- cken, im Bereich der Flst. 2229/1 und Flst. 2338/1 mit größeren und im westlichen und östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächen- anteilen (aus Bodenkarte Stuttgart). Es sind durch bauliche und gewerbliche Ein- flüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p>Durch die Gewerbeansiedlung sind große Teile des Plangebietes anthropogen überformt. Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden. Die Flächen sind je nach Lage im Plangebiet stark ver- siegelt mit Versiegelungsgraden auf den Baugrundstücken von 11% - 30% bis 91% bis 100% und mit 91% -100 % auf den Verkehrsflächen (s. Bodenkarte Stutt- gart). Teilweise sind die Bodenfunktionen zerstört oder stark gestört.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1)</p>
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Es liegt eine für ein bestehendes Gewerbegebiet typische Bodenbeeinträchtigung mit teilweise hohen Versiegelungsgraden vor. Außerhalb der versiegelten und teil- versiegelten Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen werden die Bodenfunktionen im Schnitt jedoch als hoch eingestuft.</p>

### Bewertungsrahmen:

- 1 = Nachrangig/geringe Be- deutung
- 2 = Allgemeine/mittlere Be- deutung
- 3 = Hochwertig/hohe Bedeu- tung

	<b>Zusammenfassende Gesamtbe- wertung Ist- Zustand Schutzgut</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Boden:</b>	
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie</p> <p>Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz</p> <p>Karten des Amtes für Umweltschutz zur Bodenqualität und Versiegelung</p> <p>Auswertung Stadtkarte/Luftbild bzgl. Versiegelung</p> <p>ISAS Altlastenkataster</p>

### Schutzgut Wasser - Grundwasser

<b>Bestand:</b>
<p><u>Grundwasser</u> Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart (M 1:10 000) kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden.</p> <p><u>Wasserschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.</p> <p><u>Heilquellenschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).</p>

<b>Lage in Schutzgebieten:</b>		
Wasserschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet .....
Heilquellenschutzgebiete:	x	Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes .....
		Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete

	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete .....
<b>Vorbelastungen:</b>	
Im Gewerbegebiet befindet sich eine Altlastenfläche (s. Schutzgut Boden). Es liegt eine gewerbegebietstypische Versiegelung und anthropogene Überformung des Bodens vor.	
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>	
Es liegt eine für ein Gewerbegebiet typische Grundwasserbeeinträchtigung in Folge einer reduzierten Grundwasserneubildung vor.	

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

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Grundwasser:	1	2	3
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	-	x		

### Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung, wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

<b>Bestand:</b>	
Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Glems.	
Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.	
<b>Lage in Schutzgebieten:</b>	
Überschwemmungsgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet .....
	x liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten

<b>Vorbelastungen:</b>
Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
Keine Vorbelastung

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Oberflächengewässer:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>		<b>x</b>		

### Schutzgut Klima und Luft

<b>Bestand:</b>
Der Klimaatlas stellt ein Gewerbeklimatop dar, mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet Waldplätze ist ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion, es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt.
<b>Vorbelastungen:</b>

Lufthygienische Situation - bestehende Belastungen

Es werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM10) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

**Überschreitung von Grenzwerten:**

Es werden im Plangebiet und/oder auf benachbart liegenden Flächen im Ist-Zustand folgende luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten:

Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird derzeit durch NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel überschritten. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

**Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:**

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen zur lufthygienischen Situation, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Klima und Luft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
			<b>x</b>	

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, September 2016</p> <p>„Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21“, Müller-BBM GmbH, Dezember 2016</p> <p>Stellungnahme Lufthygiene des Amts für Umweltschutz vom 21.12.2017</p>
---	--

### Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich sind, wie im Landschaftsplan dargestellt, entlang der Pascalstraße ein Rad- und ein Wanderweg.</p> <p>Nordwestlich der Pascalstraße liegt der Friedhof Buchrain.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
Beeinträchtigung durch die Lage an der A 831.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Das Plangebiet ist als heterogen strukturiertes Gewerbegebiet Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches und weist hinsichtlich des Ortsbildes keine Besonderheiten auf. Es stellt jedoch durch seine Lage aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Umgebung.</p>

Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Landschaft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
				<b>x</b>

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Ortsbesichtigung
	Geoline Pro

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<b>Bestand:</b>
Es sind keine Kultur- oder sonstigen schützenswerten Sachgüter vorhanden.
<b>Vorbelastungen:</b>
-
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
-

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Geoline Pro	x		

### Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen, für die Bewertung der Umweltsituation relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

### 3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

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

<b>Nutzungen im Gebiet:</b>		<b>Rahmenbedingungen</b>	
x	Ausübung der derzeit rechtskräftigen Planungs- und Baurechte	x	Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet
	Realisierung rechtskräftiger Planfeststellungen		Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebietes
	Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen)		Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebietes
	Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen	x	Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme
	Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession		Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)

#### **Erläuterungen zu den künftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:**

Es ist mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung der Pascalstraße durch die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zu rechnen. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können.

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

Rahmenbedingungen planungsrechtliche Nullvariante:

Für die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im vorliegenden Fall die Entwicklung bei Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes zu betrachten. Der geltende Bebauungsplan 1984/9 weist folgende Festsetzungen auf: Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück

2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der heutigen Nutzung unter gültigen baurechtlichen Vorgaben auszugehen. Unter Beibehaltung der heutigen Nutzung ist der Geltungsbereich zu ca. 74% versiegelt, eine Begrünung der Dachflächen ist im Ist-Zustand nicht vorhanden bzw. nicht festgesetzt.

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

<b>Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:</b>	
Mensch	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen des geltenden Planrechtes möglich. Aufwertung des Gebietes, Stärkung der Betriebe und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der EWS ist nicht möglich.
Tiere und Pflanzen	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Boden	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Grundwasser	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Klima und Luft	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Sonstige Bewertungsaspekte	keine

#### **4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das bestehende Gewerbegebiet Obere Waldplätze soll überplant werden, mit dem Ziel, die Bauabsichten der dort ansässigen Drees & Sommer AG zu ermöglichen und für alle im Geltungsbereich liegenden Gewerbegrundstücke das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Die neuen Nutzungsziffern wurden auf Basis der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (Aufwertung und Verdichtung) in Abwägung mit der stadträumlichen Gestalt des Gebietes festgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten oder Standorte kamen daher nicht in Betracht, insbesondere wird mit der vorgesehenen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

## 5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

x	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich (Luft/Lärm = nein)
x	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf (Ortsbild)
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

	<b>Schutzgut:</b>	<b>Ort/Bereich der Wirkungen:</b>
	Mensch Landschafts- und Ortsbild	Ortseingang Vaihingen, Sichtfeld vom Aussichtsb erg Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie der A 831, nah gelegener Friedhof Buchrain etc.
	Boden	-
	Wasser	-
	Klima und Luft	
	Tiere, Pflanzen, Biodiver- sität	-
	Kultur- und sonstige Sachgüter	-

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)		x			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	<p>Im Geltungsbereich gibt es auch zukünftig keine erholungsrelevante Infrastruktur.</p> <p>Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Laut der Auslegungshinweise zum Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind Friedhöfe wie Parkanlagen bzw. Mischgebiete zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung).</p>	x			
Lärm – Verkehr	<p>Es besteht eine hohe Belastung durch Verkehrslärm durch die Lage an der A 831.</p> <p>Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm der A 831 ist erforderlich.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 831 sind aufgrund der vorhandenen topographischen Lage sowie der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe nicht sinnvoll und nicht städtebaulich erwünscht, da diese nahezu so hoch wie die schützenswerten Gebäude ausfallen müssten.</p> <p>Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der beste-</p>		x		

		1	2	3	4
	<p>henden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.</p> <p>Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>				
Lärm – Gewerbe/Industrie	<p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von den bereits geltenden Festsetzungen. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauN-VO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, mit einer Einschränkung des Nutzungskataloges u.a. zum Schutz des Wohnens und des angrenzenden Friedhofs.</p>	x			
Lärm – Sport	-				
Lärm – Freizeit	-				
Erschütterungen	-				
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	<p>Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte angestrebt werden, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>		x		
Sonstige Bewertungsaspekte:	-				

Lärminderungsplan	<p>Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:</p> <p>.....</p>
-------------------	---

	x	Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.
Luftreinhalteplan		vgl. SG Klima und Luft

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	<p><b>Schallimmissionsprognose</b> – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH.</p> <p><b>Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Vai 285 „Obere Waldplätze / Pascalstraße in Stuttgart,</b> gevas humber &amp; partner mit Datum vom März 2018</p>				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

## Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Keine Schaffung von naturnahen Biotop- und – Nutzungstypen sowie von Biotopkomplexen.  Der neue Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Neupflanzung und zum Erhalt von Bäumen, für pv-Flächen und Dachbegrünung.	x			
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.	x			
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Keine Schaffung von Biotopverbund bzw. Biotopvernetzung	x			
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Keine Bedeutung bzgl. Biodiversität	x			

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Land-	-				

		1	2	3	4
schaftsschutzgebiete:					
Auswirkungen auf Naturdenkmale:	-				
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:	-				
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:	-				
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten liegen nicht vor.	x			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen nicht vor.	x			

Zielsetzungen Landschaftsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
Zielsetzungen Biotopverbundplanung	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
	x	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Verkleinerung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung und Festsetzung von Bäumen gemindert.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
				<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	<b>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“</b> , Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Höhere Versiegelung durch höhere Nutzungswerte GRZ.			x	
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Glems. Niederschlagswasserbewirtschaftung ist bisher nicht notwendig.			x	
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich	Keine erforderlich

nachteiliger Wirkungen	
------------------------	--

Umgang mit Altlasten:	<p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1).</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminierungen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.</p> <p>Für die Planverwirklichung muss zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und zum Schutz der menschlichen Gesundheit oben genannter Nachweis geführt werden.</p>
-----------------------	--

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Auswirkungen:</u>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen und gewerblichen Einflüsse inklusive Umlagerungen und Auffüllungen nicht erheblich.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.</p>	1	2	3	4
				x	
Ausgewertete Gutachten	Berechnung der Bodenindexpunkte durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterungen				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	-				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren	x			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der damit verbundene höhere Versiegelungsgrad führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.			x	
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur	-				
Oberflächengewässer – Gewässergüte	-				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Durch Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers auf den Dachflächen.		x		

		1	2	3	4
Schutzgebiete:					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:	Keine, da außerhalb von Wasserschutzgebieten	x			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:	Das Plangebiet liegt in der Außenzone der Heilquellenschutzgebiete. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch das Amt für Umweltschutz.	x			
Auswirkungen auf Über-	Keine, da außerhalb von Überschwem-	x			

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
schwemmungsgebiete:	mungsgebieten				

**Gesonderte Genehmigungen/wasserrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasser-durchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.			<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	Hydrogeologische Baugrundkarte Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als ein Gewerbe-Klimatop mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung dargestellt. Nach der Analysekarte wird das Gewerbegebiet Waldplätze als ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingestuft. Es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Die klimatischen Belange sind bezüglich der thermischen Belastung und des Kaltluftabflusses geringfügig betroffen. Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiteren Pflanzverpflichtungen gemindert werden.	x			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Durch die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der zulässigen Gebäudehöhe kann es zu Verschlechterungen bzgl. der Besonnung bestehender Baukörper kommen.			x	
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				

		1	2	3	4
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die Grundstücksteile innerhalb der 20 Meter-Anbauzone entlang der Autobahn werden als pv-Fläche festgesetzt.	x			
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation. Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			

Luftreinhalteplan		Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen der Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</u>	Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzverpflichtungen gemindert werden. Die Umsetzung der Planung einhergehend mit weiteren Bau- und Versiegelungsmaßnahmen wird zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen.	1	2	3	4
	Die negativen Auswirkungen der Vorbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen der A 831 sollen durch Kennzeichnung und Festsetzung von Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gemindert bzw. die lufthygienische Situation verbessert werden. Die Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			
Ausgewertete Gutachten	Stellungnahme Amt für Umweltschutz zur lufthygienischen Situation vom 21.12.2017 <b>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen</b> an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016 „ <b>Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21</b> “, Schadstoffimmissionsprognosen, Verfasser Müller-BBM GmbH, Dezember 2016) Klimaatlas		x		
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Das Orts- und Landschaftsbild am Orts- eingang Vaihingen wird durch die Erhö- hung der zulässigen Gebäudehöhe (Ver- doppelung) und der GRZ verändert. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Um- gebung.				x
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturland- schaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Nicht vorhanden				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bern- hartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie von der A 831 aus wird durch Erhöhung der Gebäudehöhe (Verdopplung) und GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.				x
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine vorhanden				
Gestaltung Orts- rand/Einbindung in die Landschaft	Das Plangebiet ist ein heterogenes Ge- werbegebiet mit eher kleinteiliger Grund- stücksstruktur/Bebauung und stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vai- hingen dar. Die höheren Gebäude werden in Erscheinung treten. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt				x

		1	2	3	4
	zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird.				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert.
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	Ortsbesichtigung, Auswertung Luftbilder			x	
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**  
 Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Nicht vorhanden	x			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Nicht vorhanden	x			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht vorhanden	x			
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x			
Sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Keine Auswirkungen	1	2	3	4
		x			

Ausgewertete Gutachten	Denkmalübersicht Geolinepro				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

<b>Sonstige Bewertungsaspekte</b>	<b>Erläuterungen</b>
Vermeidung von Emissionen	-
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Unterbringung von Solaranlagen ist möglich. Hierfür kann in Teilbereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	-
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Dachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser ist vorgesehen.

## **6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB**

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist. Bei der Bilanzierung des Bestandes (geltendes Planrecht) wurden 10.859 Werteinheiten ermittelt, bei der Bilanzierung der Planung 11.734 Werteinheiten. Somit ergibt sich kein Defizit und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Berechnung ist dargelegt in der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 03. Mai 2018 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanverfahren Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“.

<b>Bilanzierung nach BOKS:</b>	<b>Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Zustandes mit dem geplanten Zustand</b>  Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand (Prognose Nullfall) führt das Vorhaben zu folgendem Bilanzergebnis:  Bestand: 1,84 BOKS-Punkte  Planung: 1,40 BOKS-Punkte  Mit der Planung ist der Verbrauch von 0,44 BOKS-Punkten verbunden
--------------------------------	---

## **7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert bzw. vermieden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen wird überprüft und sichergestellt, dass diese Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Zudem erstellt das Amt für Umweltschutz im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird, so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

### Schutzgut Mensch

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient. Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt. Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, so dass nur nachteilige Wirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

#### Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 18. Juni 2018

Dr.- Ing. Kron  
Stadtdirektor

## **Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 285) Begründung mit Umweltbericht**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand und Nutzungen

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

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Planaufstellung

##### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Garagen und Nebenanlagen
- 3.6 Verkehr
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.8 Pflanzverpflichtungen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Sozialverträglichkeit
- 3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen

##### **4. Örtliche Bauvorschriften**

##### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

##### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

##### **7. Flächenbilanz**

#### **II. Umweltbericht**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stuttgart-Vaihingen und wird im Wesentlichen im Norden durch den Gewerbebestand nördlich der Straße Obere Waldplätze und im Weiteren durch die Pascalstraße, die amerikanische Militärliegenschaft Patch-Barracks sowie den Buchrainfriedhof begrenzt. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Untere Waldplätze, im Süden die A 831 und im Westen die Pascalstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche.

Der Planbereich weist ein Gefälle von der südwestlichen Seite des Geltungsbereichs zur östlichen Seite von ca. 5-6 m auf.

### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Gewerbequartier Waldplätze in Stuttgart-Vaihingen ist ein modernes, kleinteiliges Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit einer Fläche von ca. 15 ha, ca. 1.100 Beschäftigten und mit etwa 25 Betriebsgrundstücken von 0,05 bis 1,0 ha Größe (im Schwerpunkt kleinere Flächen mit deutlich unter 0,5 ha). Die Aufsiedelung erfolgte ab 1988. Vorhandene Nutzungen sind Autohäuser, kleinteiliges Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk und Büros. Laut Arbeitsstätten-Atlas Stuttgart (2015) handelt es sich um einen überwiegend stabilen Gewerbebestandort. Planungsziel ist die Sicherung und funktionelle Stärkung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Gewerbegebietes Waldplätze, hier befinden sich neben mittelgroßen Gewerbeeinheiten (unternehmensbezogene Dienstleistungen, Buchdruck) auch ein Steinmetz, ein Dachdecker und zwei Wohngebäude, mit insgesamt eher heterogenen, kleinteiligen Strukturen. Alle gewerblichen Grundstücke sind in privater Hand.

Südlich grenzt die A 831 an den Geltungsbereich, die eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung verursacht.

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

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

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Versorgungsleitung informell eingetragen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan konkretisiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das gesamte Gewerbegebiet als Baufläche dargestellt. In der Pascalstraße (angrenzend an das Plangebiet) sind Rad- und Wanderwege, entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee, dargestellt.

### Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein Gewerbegebiet festsetzt, mit der Einschränkung für das Flurstück 2238/1 (GE<sub>2</sub>), dass hier nur friedhofsgebundene Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2234/1 und 2229/1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrünst) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche (Netzstation der TWS AG) und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich, nördlich der Straße Obere Waldplätze gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Obere Waldplätze 11 (2006/12), der für ein früheres Bauvorhaben der Hauptverwaltung Drees & Sommer AG aufgestellt wurde. Östlich davon gilt der Bebauungsplan Waldplätze (1982/8), der Gewerbegebiet festsetzt.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

### Einzelhandelskonzeption

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordneten betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

### Vergnügungsstättenkonzeption

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

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

### Strukturplan Vaihingen

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurden jeweils Entwürfe für einen Struktur- und Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des Strukturplanes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. In der Analyse werden für den Gewerbestandort Waldplätze Standortpotenziale beschrieben und eine Schärfung der Gebietsidentität (Gewerbe und Dienstleistung) empfohlen. Zur besseren Vernetzung des Gewerbegebietes Waldplätze mit der Umgebung wird im Strukturplan vorgeschlagen, die Erschließungsstrukturen an der Pascalstraße in Richtung Eiermann-Campus (Brücke) und von der Kurmärker Straße in die Panzerstraße (Unterführung) aufzuwerten und langfristig eine Verknüpfung mit dem Standort Patch Barracks anzustreben.

### Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, Endbericht Stand 4/2017)

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart liegt als Endbericht mit Stand 4/2017 vor, wurde jedoch noch nicht in den städtischen Gremien behandelt. Perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze aus der EWS ist die Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten). Im Masterplan EWS ist zudem die Flächenaktivierung des südwestlichen Teilquartiers (Aufwertung, Verdichtung) gekennzeichnet.

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. Unter anderem sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand oder durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten, kann - gebietsbezogen - eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen, sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden. Durch Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren ist eine weitere Flächennutzungsintensivierung möglich.

### Lärmaktionsplan

Die Umgebungsrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafenanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4 000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmkartierung sowie die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung

für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012. Im Jahr 2017 wurde die nächste Lärmkartierung erstellt, die 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde am 14. April 2016 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Verwaltung liegen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen; an die externen Institutionen wurde appelliert, die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen im Sinne des Lärmaktionsplans möglichst bald umzusetzen.

#### 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 in den Jahren 2010 und 2014 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, den Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

#### Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart, Zone III A an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

### **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Stadt Stuttgart veräußert.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt. Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung des Maßes der

baulichen Nutzung mit dem neuen Planrecht im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze soll durch eine deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden. Anlass sind die Bauabsichten der Drees & Sommer AG auf dem Flst. 2229/1 und die Umsetzung der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS Endbericht 4/2017).

Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl und eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die im EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte zur Regelung von Einzelhandel und Vergnügsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt und entsprechend der Topographie sowie zum Ortsrand hin gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachgestaltung und -begrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. ermöglichen sowie das Kleinklima verbessern. Die pv-Fläche zwischen Autobahn und Bebauung dient als Sichtschutz und zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt, der in dieser Breite in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne der EWS für das gesamte westliche Gewerbegebiet sowie die Verbesserung der Bebaubarkeit des Flst. 2229/1 zu erreichen. Die Festsetzungen nehmen das beschriebene Planungskonzept auf. Sie lassen als Angebotsplanung allgemein eine effizientere Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet zu.

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

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Für das geplante Gewerbegebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **GE Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

## **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit sie nicht in den der Autobahn zugewandten Bereichen liegen.
- Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen.

## **Nicht zulässig sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

## **Gewerbegebiet - GE**

Die Zielsetzung ist es, im westlichen Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze im Sinne der EWS eine Nachverdichtung und Flächeneffizienzsteigerung zu ermöglichen. Daneben sollen die bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Handwerksbetriebe und Firmen (Steinmetz, Dachdecker, etc.) als Bestand erhalten werden. Bei Bedarf bzw. Umstrukturierung soll durch das neue Planungsrecht der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, sowie der Neuansiedlung von Firmen und der Sicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen werden können.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören) begründet sich, wie auch in Teilen des bisherigen Planungsrechtes, mit den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Wohnungen im Areal der Patch - Barracks. Die bestehenden Wohngebäude sind wie auch beim geltenden Bebauungsplan 1984/9 als Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig, genießen jedoch Bestandsschutz.

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60

dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Verweis auf § 8 BestattG berücksichtigt.

Für den Steinmetzbetrieb auf Flurstück 2238/1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, da die friedhofsbezogene Nutzung hier aufgrund der Nähe zum Friedhof Buchrain gewünscht ist. Hierüber sind im Rahmen der Festsetzungen Erweiterungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren und Erneuerungen (Neuerichtungen) zulässig.

Der bestehende Dachdeckerbetrieb auf Flurstück 2228/1 wird bezüglich seiner Betriebsführung und Lärmentwicklung als mischgebietsverträglich betrachtet und ist daher zulässig. Das Gebäude Obere Waldplätze 20 auf diesem Flurstück liegt wie bereits im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche zur Autobahn und somit außerhalb des Baufensters. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Entgegen dem Bebauungsplan 1984/9, der bisher für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt hatte, wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht zulässig sind. Dies dient der Weiterentwicklung und Sicherung der Flächen des Gewerbebestandes Obere Waldplätze.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) werden weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, jedoch mit der Einschränkung, die zukünftige, autobahnnahe Randbebauung ausschließlich gewerblich zu nutzen, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Dies ist aufgrund der beeinträchtigten Luftqualität durch das bestehende hohe Verkehrsaufkommen der A 831 erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen. Dies dient der Förderung von herstellenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden.

Tankstellen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Gewerbegebietes Waldplätze und den Zielsetzungen der EWS nicht entsprechen, der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ortseingangs entgegenstehen sowie innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Belästigungen hervorrufen können. Flächenintensive Tankstellen werden ausgeschlossen, da im Gewerbegebiet vorrangig Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, mit denen Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden können.

Um die vorhandenen, verkehrsgünstig gelegenen, stadtbezirksbezogenen Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen.

Nach der BauNVO sind in GE-Gebieten Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Vergnügungsstätten wären gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und des Störungsgrades in dieser Randlage den Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Wettbüros zu einer Verdrängung der anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen aus dem Gebiet führen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe eigener Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und vor allem auch mit Blick auf die vorhandene Struktur des Gewerbegebietes nicht vereinbar ist. Tanzlokale, Diskotheken und Swingerclubs, allesamt Unterarten von Vergnügungsstätten, werden zudem aufgrund ihrer Publikumsorientierung, Kerngebietstypik und der schlechten ÖPNV-Anbindung des Gebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros wird damit inhaltlich in gleicher Weise festgesetzt, wie im geplanten, stadtbezirksweiten Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 267) vorgesehen.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Vaihingen abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des C-Zentrums „Vaihingen“ sowie der vier E-Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Daher werden folglich zentren- sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von o.g. max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden, an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Festsetzung der nicht zulässigen störenden Anlagen begründet sich auch aus dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG) durch die dort genannte Nutzungsbeschränkung, dass bei der Errichtung von störenden Betrieben von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten ist.

### **Müllbehälterstandplatz - § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Die mit „GMü“ bezeichnete Fläche (Flst. 2242/1) wird als Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung für das Flurstück 2237/1 festgesetzt, um eine satzungsgerechte Abholung zu ermöglichen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Plangebiet gegenüber dem Bebauungsplan 1984/9 deutlich erhöht. Im Sinne einer angestrebten Flächeneffizienzsteigerung wird im mittleren und östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12-22 und Untere Waldplätze 37) zukünftig eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 zulässig sein, im westlichen Teil auf den Grundstücken Obere Waldplätze 6 und 8 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 und auf den Grundstück Obere Waldplätze 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Ziel ist im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung von weiteren Flächenversiegelungen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet besser auszunutzen. Der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und den Zielen der EWS sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen soll damit Rechnung getragen werden. Die Abstufung der GRZ und GFZ soll am Ortsrand und in Richtung Friedhof sowie auch in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungseinschränkungen eine kleinteiligere Bebauungsstruktur sichern. Deshalb werden die Ausnutzungsziffern erhöht, aber die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Die GMü-Festsetzung sieht gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO vor, dass der Grundstücksfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2237/1, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, die vollständige Fläche der mit GMü festgesetzten Fläche des Grundstückes Flst. Nr. 2242/1 hinzuzurechnen ist.

Bereits im geltenden Bebauungsplan war vorgesehen, dass eine Anrechnung möglich ist, daher wird die Festsetzung wieder vorgesehen.

#### Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit und um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen sowie den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt und entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden aufgrund der vorhandenen Straßenhöhen zwei Bezugspunkte in Metern über Normalnull (NN) festgelegt. Diese weisen bei den Grundstücken Obere Waldplätze 2 - 20 eine Höhe von 492 m ü NN sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 22 und Untere Waldplätze 37 eine Höhe von 488 m ü NN auf.

Die zukünftigen Gebäude können im östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12 – 20 und Untere Waldplätze 37) eine maximal zulässige Höhe von 20 Metern und maximal vier Vollgeschosse haben. Bei Annahme einer Geschosshöhe von 4,0 Metern sollen hiermit Spielräume für ein weiteres Nichtvollgeschoss eröffnet werden. Im westlichen Bereich, Obere Waldplätze 6 - 8 werden eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern und maximal 4 Vollgeschosse sowie auf dem Grundstück Obere Waldplätze 2 eine maximale Höhe von 12 Metern und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die deutliche Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll eine effiziente, zeitgemäße und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestand, der benachbarten

Bebauung und der Topographie. Zudem soll am Ortsrand sowie in Richtung Friedhof eine etwas weniger verdichtete Struktur entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann nicht auf allen Grundstücken für alle Parameter gleichzeitig voll ausgeschöpft werden, um planerischen Spielräume für konkrete Gebäudeplanungen zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um die für eine gewerbliche Nutzung gegebenenfalls nötigen, groß dimensionierten Baukörper zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung wird zugelassen. Gebäuderiegel können eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der A 831 entfalten. Laut Schallgutachten erzeugt die geplante Bebauung keine Mehrfachreflexionen der Geräuschemissionen. Im Gegenteil resultiert durch Abschirmung von Verkehrsgeräuschen der Pascalstraße durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung eine geringfügige Pegelverminderung an den südlich der Autobahn liegenden schützenswerten Gebäuden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne der EWS und einer Flächeneffizienzsteigerung die Baumöglichkeit für alle Grundstücke zu vergrößern, wurden die Baugrenzen des geltenden Planrechts an verschiedenen Stellen so verschoben, dass auf jedem Grundstück ein größeres und wo möglich ein flexibleres Baufenster entsteht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher mittels einer entlang der bestehenden Straßenräume und Grundstücksgrenzen (in Teilen lediglich durch eine pv-Festsetzung abgerückt) bzw. entlang der 20 Meter-Abstandslinie zur A 831 geführten Baugrenze festgesetzt.

An der westlichen Seite hin zur Pascalstraße wurde die Baugrenze teilweise geringfügig in Richtung Böschungsfuß sowie näher an die Stichstraße geschoben und bei allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. 2210/6, dichter an die Straße Obere Waldplätze herangeführt. Das Baufenster auf Flurstück 2237/1 wird aufgrund des neu einzutragenden Leitungsrechtes für den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in Richtung Pascalstraße eingeschnitten, aber in der Summe durch oben genannte Veränderungen nicht verkleinert. Die auf der Leitungsrechtfläche liegenden genehmigten Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Im Bereich des Flurstückes 2229/1 verläuft die Baugrenze in einem Abstand einer ein Meter breiten pv-Fläche (pv1) zur neuen Grundstücksgrenze entlang der Straße Obere Waldplätze. Diese Ausdehnung ist zur Verbesserung des bisher schmalen Grundstückszuschnittes erforderlich. Für die Flurstücke 2228/1 und 2210/2 wurde die neue Baugrenze aufgegriffen und geradlinig weitergeführt, um eine klare Raumkante zu sichern. Die Baugrenze auf Flurstück 2210/6 wird nicht verschoben, da hier entlang des Fußweges die langfristige Option einer (fußläufigen) Weiterführung der Straße Obere Waldplätze erhalten bleiben soll. In östlicher Richtung schließt das Baufenster des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 an.

Nach Süden hin verläuft die Baugrenze auf der Abstandslinie von 20,0 m, die entlang der A 831 nicht durch eine Bebauung unterschritten werden darf. Dies war in den westlichen Grundstücken bereits im geltenden Bebauungsplan der Fall und

wurde nun zur Optimierung der Bebaubarkeit auch für die Grundstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 geändert. Allerdings liegen die bestehenden Gebäude Obere Waldplätze 6 (Flst. 2237/1) und 22 (Flst. 2210/2) geringfügig und das Gebäude Obere Waldplätze 20 (Flst. 2228/1) wie im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche und somit außerhalb des Baufensters. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Für das Grundstück Obere Waldplätze 20 sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 2, 8, 12 und 22 sowie für das Grundstück Untere Waldplätze 37 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jeweils die Baufenster vergrößert und auch für das Grundstück Obere Waldplätze 6 das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Ausnahmsweise kann in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2229/1 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts eine Überschreitung der Baugrenze mit oberirdischen Gebäudeteilen bis max. 2,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Darüberhinaus kann hier ein Vordach mit max. 2,0 m Tiefe und max. 8,0 m Breite zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Durch die Festsetzung von breiten Leitungsrechtstrassen entsteht hier eine ungünstige Baufensterform. Soweit der Vorhabenträger eine Zustimmung der Leitungsträger erhält, kann zur Ausformung der Gebäudeecke die Baugrenze überschritten werden.

Ausnahmsweise ist auf dem Flurstück 2229/1 ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen auf maximal 18 m der Fassadenlänge ab dem 2. Obergeschoss bis max. 1 m über die Baugrenze entlang der Straße Obere Waldplätze zulässig, wenn im EG-Bereich der Pflanzstreifen entsprechend pv1 hergestellt wird. Die Anlage eines Windfangs und Fluchttreppenhauses ist (s. Festsetzung pv1) außerhalb der Baugrenze möglich. Dies begründet sich aufgrund der Lage des Grundstückes im Kurvenbereich der Straße Obere Waldplätze, weil hier zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze ein nur ein Meter breiter Abstand liegt (pv1-Fläche) und aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen/nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

#### Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 19, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Müllbereitstellungsflächen (für den Tag der Abholung) und Terrassen, sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche, jedoch nicht in der pv1- und pv2-Fläche sowie nicht innerhalb des 20 m-Streifens zum Autobahnfahrbahnrand zulässig.

#### Nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den pv2-Flächen und damit innerhalb des 20 m-Streifens zum Fahrbahnrand der Autobahn sind keine Nebenanlagen und keine sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die pv-Flächen dienen der Begrünung und Gliederung des Gewerbegebietes, hiermit soll stadtgestalterischen, ökologischen und klimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat

einer Ausnahmeregelung zugestimmt und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Für die Grundstücksteile, die in diesem 20 m Streifen liegen (zwischen Baugrenze und Straßengrundstück des Baulastträgers), werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i.S. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Es soll weiterhin eine Pflanzverpflichtung festgesetzt werden, um den Bestand und die damit einhergehende wichtige gestalterische und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Autobahn zu erhalten.

### **3.6 Verkehr**

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie Nr. 84 bedient zwei Haltestellen im Verlauf der Pascalstraße (Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen. Eine Änderung der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen ergibt sich nicht. Im Zuge der geplanten Aufsiedlung des Eiermann-Areals wird mittelfristig auch die ÖPNV-Anbindung im Bereich des Gewerbegebiets Obere Waldplätze verbessert.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße. Die Umsetzung der Planung wird zu keiner Änderung führen.

#### Verkehrsflächen/Verkehrsgrün

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet bereits heute über die Pascalstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und des Verkehrsgrüns entspricht mit Ausnahme des Bereichs vor dem Flst. 2229/1 im Wesentlichen dem Bestand vor Ort bzw. dem Bebauungsplan 1984/9.

Mit dem Ziel, eine bessere Bebaubarkeit auf dem ungünstigen schmalen Zuschnitt des Flst. 2229/1 zu erreichen, wurde zusammen mit dem Flurstück ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Die Kernfahrbahn der Straße Obere Waldplätze wird im Kurvenbereich mit 6,5 m Breite erhalten, die Senkrechtparkierung in Längsparkierung geändert und ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt. Es entsteht dadurch ein um ca. 2-4 m tieferes und besser ausnutzbares Gewerbegrundstück. Im öffentlichen Straßenraum entfallen hierdurch gegenüber der Darstellung im geltenden Planrecht ca. vier Stellplätze und ein Baum, für den angrenzend an die nordöstliche Ecke des Flst. 2229/1 zur Straße Obere Waldplätze hin ein Ersatz eingeplant ist. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung wird der Gehweg zukünftig mit einer Breite von 2,0 m in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt.

Von dem bisher als Versorgungsfläche festgesetzten Flurstück 2230/1 wurde bereits ein Teilstück im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 veräußert und dem Baugrundstück zugeschlagen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan künftig als Verkehrsfläche festgesetzt, da

die Netze BW GmbH mitgeteilt hat, dass hier kein weiterer Bedarf für eine Netzstation besteht.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 gegenüber dem Bestand zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbeste die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können.

#### Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erschließung ausgehend von der Straße „Obere Waldplätze“ wird für das Flurstück 2210/6 (Untere Waldplätze 37) ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 2210/3 festgesetzt. Der Eigentümer ist einverstanden.

#### Grundstückszufahrten

Aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Pascalstraße und der Topographie (Böschung) ist entlang der Pascalstraße ein Bereich gekennzeichnet, in dem keine Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig sind. Zur Sicherung der durch den Verkauf notwendigen Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche und der neuen Längsparkierung im Bereich des Flurstückes 2229/1 werden in diesem Bereich ebenfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

#### Verkehrsgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses beinhaltet die Analyse der bestehenden Situation (Analyse Nullfall), den Analyseplanfall (Situation auf Basis Bestand mit planbedingtem Mehrverkehr bis 2030), den Prognose Nullfall sowie den Prognoseplanfall. In der Verkehrsprognose (Prognosefälle) werden die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie diverse größere geplante Aufsiedlungen in Stuttgart-Vaihingen unterstellt. Die Planfälle beinhalten zusätzlich die aus dem Bebauungsplan Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" zu erwartende Verkehrserzeugung. Im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung ist bei Ausnutzung sämtlicher neuen Baurechte des Bebauungsplans mit einem effektiven Neuverkehr von bis zu ca. 1050 Kfz-Fahrten täglich zu rechnen. Besondere Relevanz für die im Prognosezustand deutlich erhöhte Verkehrsbelastung der Pascalstraße hat die geplante Aufsiedlung des Eiermann-Areals. Maßgebend für die verkehrliche Beurteilung des Bebauungsplans Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" ist der Analyseplanfall.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können. Im Prognosezustand kann aufgrund der oben genannten Verkehrssteigerung im Umfeld des Geltungsbereiches die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündung Pascalstraße / Obere Waldplätze und Einmündung Pascalstraße / Zufahrt Friedhof) nicht mehr sichergestellt werden (Qualitätsstufe E und F am Nachmittag), weshalb die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen wird. Die Überlastung der Knotenpunkte im Prognosezustand mit der damit verbundenen mangelhaften Verkehrsqualitätsstufe der Einmündungen ist auf die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zurückzuführen. Die Einrichtung der Lichtsignalanlagen kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** Verkehrslärm

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionen, unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses, die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der A 831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Lage der Grundstücke entlang der A 831 ist eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände nicht sinnvoll, da diese nahezu so hoch wie die zukünftig mögliche Bebauung ausfallen würden.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Hiermit soll eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten und Bewohner ausgeschlossen werden. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen o. Ä. erfolgen und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Außenbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 sehr hoch ist. Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der Geltungsbereich aufgrund der oben genannten Verkehrslärmbelastung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Die Festsetzungen und deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen.

#### Lärmschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

### Lärmimmissionen durch Militärische Liegenschaften

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“. In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie entfernt) liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch-Barracks“). Von diesen Anlagen können am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Faktisch ist mit keiner rechtlich relevanten Belastung zu rechnen, denn falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im vorliegenden Bebauungsplanverfahren für nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

### Friedhof Buchrain

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### Lufthygiene

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs entlang der A 831 wurde für das Gebiet eine Einschätzung der lufthygienischen Situation erstellt. Hierfür liegen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016) sowie flächendeckende Berechnungen vor (Müller-BBM GmbH, Dezember 2016). Dabei wird einerseits die Immissionssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen auf der Grundlage von Verkehrsbelastung und Anbaucharakteristik für die Jahre 2015, 2020 und 2025 dargestellt (Screening-Verfahren mit Modell PROKAS). Andererseits bilden die flächendeckenden Berechnungen (Modellsystem PROKAS/LASAT/KLAM\_21) die Immissionskonzentrationen in einem Raster von 50 x 50 m unter Berücksichtigung der Quellgruppen Straßenverkehr, Industrie und Gewerbe sowie Kleine und Mittlere Feuerungsanlagen für die Jahre 2015 und 2025 ab.

Die genannten Berechnungen zeigen vergleichbare Ergebnisse. Um die Immissionskonzentration im Geltungsbereich und dessen Umgebung abbilden zu können, werden nachfolgend die flächendeckenden Berechnungen diskutiert. Hinsichtlich der derzeit gültigen Grenzwerte und Konzentrationsniveaus der relevanten, v.a. vom Straßenverkehr erzeugten Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im

Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

#### Festsetzungen zur Lufthygiene

Vor dem Hintergrund der beschriebenen lufthygienischen Situation ist entlang der A 831 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen und der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Die zukünftigen, der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten dürfen ausschließlich gewerblich genutzt werden, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Für Aufenthaltsräume ist an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Die genannten Vorkehrungen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen.

#### ISAS-Flächen

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Im Bebauungsplan wird auf die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet, hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasserschutz- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

### **3.8 Pflanzverpflichtungen**

#### pv-Flächen

pv - Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Pflanzverpflichtung festgesetzt, die sicher stellen soll, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Sicherung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird. Um diese Ziele zu stärken, werden zusätzlich Festsetzungen zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen und Gestaltung von PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. Liegt ein Leitungsrecht in der pv-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv1 - Pflanzstreifen entlang der Straße Obere Waldplätze

Die pv1-Festsetzung dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit dazu, entlang der Gehwege einen Grünstreifen zu erhalten, der eine angemessene stadträumliche Qualität für ein modernes Gewerbegebiet gewährleistet.

Um die Erschließung und Anfahrbarkeit der Grundstücke zu sichern, darf die pv1-Fläche für notwendige Zugänge (auch Windfang und Fluchttreppenhäuser) um max. 7 m und für Zufahrten jeweils bis zu einer Breite von max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Liegt ein Leitungsrecht in der pv 1-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv2 - Pflanzverpflichtung zur Pascalstraße und A 831

Die Festsetzung der pv2-Flächen dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit auch der optischen Abschirmung zwischen Bebauung und A 831 bzw. der Pascalstraße. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Autobahn ist ein dichter Bewuchs wünschenswert.

Die Anlage eines Wartungs- und Entfluchtungsweges ist im 20-Meter-Abstandsstreifen zur Autobahn möglich, wenn die Befestigung als nicht unterbaute Vegetationsfläche z. B. mit Rasenwaben hergestellt wird und das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr) zustimmt.

Liegt ein Leitungsrecht in der pv2-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften in den pv1- und pv2-Flächen zulässig, um bei Bedarf eine Sicherung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

### Erhalt- und Pflanzgebot für Bäume

Bestehende Bäume auf Privatgrundstücken außerhalb der Baufenster sind als Beitrag zu einer angemessenen Begrünung zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raumes, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Bis auf den aufgrund der Umgestaltung der Verkehrsfläche vor Obere Waldplätze 12 entfallenden Baum werden alle im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung gesichert. Für den entfallenden Baum wird ein Ersatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbete die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können. Bei Realisierung dieser Baumstandorte werden hier ca. 3-4 Stellplätze entfallen.

### Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Grundstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen ist.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Neigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ kann zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht auf eine Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele und Förderung der Solarnutzung kann daher beim Einbau von Solaranlagen auf einen Anteil an Dachbegrünung verzichtet werden.

Aus technischen Gründen kann ausnahmsweise zugunsten notwendiger technischer Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbaren Abstandsstreifen auf eine Begrünung von insgesamt auf bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung soll dazu beitragen, die durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke hervorgerufene geringfügige Betroffenheit der klimatischen

Belange zu kompensieren sowie die kleinräumige Situation der thermischen Belastung und die lufthygienische Situation zu verbessern. Darüber hinaus wird das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet. Hierzu sind Flachdächer und flach geneigte Dächer nach oben beschriebener Maßgabe zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe herzustellen, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 80 - 100 cm Höhe zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die Festsetzung zur Begrünung der Oberflächen von Unterbauungen dient neben den genannten positiven Eigenschaften von Begrünungen der Retention von Regenwasser und Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für die auf der Unterbauung gepflanzte Vegetation. Auch wird mit ihr das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

#### Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Behindertenstellplätze, um eine zweckmäßige Nutzung sicherzustellen.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

#### Ver- und Entsorgung

Die Kanäle in der Pascalstraße sind zur Ableitung des Mischwassers nicht ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Kanalsanierungsmaßnahme durchgeführt.

Die Netze BW weist auf Folgendes hin: Im Geltungsbereich herrscht nur ein Wasserdruck von 2,6 bar vor. Aufgrund der zulässigen HbA (Höhe baulicher Anlagen) bzw. von vier Vollgeschossen ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> / h (Löschwasserbedarf nach W 405) ist gesichert.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wurde ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Zur Realisierung der Umgestaltung ist die Verlegung von Leitungen notwendig.

#### Leitungsrecht (Ir1 und Ir2)

Die vorhandenen Leitungstrassen sollen inklusive der notwendigen Schutzstreifen über die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan abgesichert werden. In Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern wurden bei der übergeordneten Wasserleitung (ZW 600) sowie der Wasserversorgungsleitung (VW 300) Leitungsrechte von 2 x 4 m (ZW 600) bzw. von 2 x 3 m (VW 300) ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt. Für die Stromtrasse ist ein Leitungsrecht von 2 x 1 m ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt (Ir1). Für den Mischwasserkanal Ir2 wurde auf den Flurstücken 2237/1, 2210/3 und 2210/6 ein Leitungsrecht von jeweils 1,75 m beidseits der Kanalachse festgesetzt. Das Leitungsrecht ist zugunsten des jeweiligen Wasser- und Energieversorgers bzw. bei Ir2 zu Gunsten der Stadt Stuttgart (Leitungs- und Versorgungsträger Kanal) einzutragen.

Innerhalb des Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit der Stadt Stuttgart, Stuttgart Netze bzw. der Netze BW abzustimmen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden. Die Begünstigten sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten. Im Ir2 ist bei Zustimmung der Stadt Stuttgart die Überbauung mit Stellplätzen möglich, vorhandene Stellplätze genießen Bestandschutz.

Die innerhalb des Plangebietes bisher auf öffentlicher Fläche verlaufende Hauptwasserleitung der Netze BW wird, falls noch nicht umfänglich erfolgt, bei einem Verkauf von bisher öffentlichen Flächen dinglich gesichert.

### **3.10 Sozialverträglichkeit**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung sowie der Erhalt von hochwertigen Arbeitsplätzen im Innenbereich mit kurzen Wegen zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die unmittelbar an der A 831 stehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Soweit eine Wohnnutzung besteht, sind die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Immissionen aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung zumutbar.

### **3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen**

Der Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ist hier nicht betroffen. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken.

Zur Sicherung des Flugverkehrs muss die Luftfahrtbehörde jedoch am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, z. B. um zu klären, ob die Gebäude oder Kräne über 50 m über Grund aufgestellt werden. Ab dieser Höhe wäre durch die Nähe zum Einflugpunkt „W“ des Verkehrsflughafens Stuttgart eine Kennzeichnung des Hindernisses zu prüfen und vermutlich erforderlich (Einzelfallprüfung). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie dienen u.a. der Vermeidung und Minderung der teilweise erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### Höhe baulicher Anlagen

Zur Schaffung einer stadträumlichen Qualität wird festgesetzt, dass wenn auf einen Baukörper auf das oberste Vollgeschoss innerhalb der HbA ein weiteres (Nichtvoll-) Geschoss gesetzt wird, dieses an der straßenzugewandten Seite (Obere Waldplätze) um die Eigenhöhe, seitlich um mindestens 1 Meter und in Richtung Autobahn um die Außenwandstärke zurückgesetzt werden muss.

### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis max. 10°) soll ein Dachlandschaftsbild als im Wesentlichen be-

grünte fünfte Fassade der Neubauten ermöglicht werden. Die Begrünung leistet gleichzeitig u. a. einen Beitrag zur Minderung der (geringfügigen) klimatischen Belastung durch Versiegelung und Bebauung.

#### Fassadengestaltung

Um unangenehme Reflektionen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes am Orts- eingang von Vaihingen zu vermeiden, werden glänzende oder reflektierende Materi- alien nicht zugelassen.

#### Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der Würde des angrenzenden Friedhofes. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes, insbesondere aus Sicht der A 831, am Stadteingang von Vaihingen aus.

#### Bepflanzung

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird für die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster sowie für die unterbauten Flächen festgesetzt, dass sie flächig zu begrü- nen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen sind. Dies soll sicherstellen, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Siche- rung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird.

#### Einfriedigungen

Mit der Festsetzung von Hecken in Kombination mit „offenen Zäunen“ sollen not- wendige Abgrenzungen der privaten Baugrundstücke entlang der Straßen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Ausführung „offener“ Strukturen bzw. Höhenbe- schränkung von Hecken auf 1,50 m sowie den Mindestabstand von 0,3 m zu öffentli- chen Verkehrsflächen werden stadtgestalterisch wichtige Sichtbeziehungen und Einblicke zur sozialen Kontrolle zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Raum sichergestellt.

#### Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Müllbehälterstandplätze sind, soweit nicht in Tiefgaragen untergebracht, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschränke, Bepflanzung, Sichtblenden) zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbe- strahlung dient der Vermeidung von Geruchsbelästigungen. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berück- sichtigung der Richtlinien der VDI-2160.

#### Außenantennen und Mobilfunkanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird (s. a. Kapitel II, Umweltbericht), so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

#### **Schutzgut Mensch**

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgerausche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

#### **Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsberg Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den

Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.

Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, sodass nur nicht erhebliche Auswirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG**

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Durch den Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 und Teile der angrenzenden Verkehrsfläche ist eine Neugestaltung der Straße Obere Waldplätze in diesem Bereich erforderlich. Die Übernahme der Kosten für Planung, Herstellung, Leitungsverlegung etc. wurde bereits im Kaufvertrag durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit dem Erwerber geregelt.

### **7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün).

## II. Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet .....</b>	<b>27</b>
Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele .....	27
Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	28
Ergänzende Angaben zum Plangebiet .....	31
Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht.....	31
Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4).....	31
Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte.....	32
<b>2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes.....</b>	<b>33</b>
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	33
Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität.....	35
Schutzgut Boden .....	38
Schutzgut Wasser - Grundwasser.....	39
Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer.....	40
Schutzgut Klima und Luft .....	41
Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild.....	43
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
Wechselwirkungen .....	44
<b>3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) .....</b>	<b>45</b>
Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/im Prognose 0-Fall .....	45
Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall.....	45
<b>4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>47</b>
<b>5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>48</b>
Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen.....	48
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	49

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB .....	52
Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB .....	55
Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB.....	57
Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB.....	59
Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	62
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB .....	64
Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt .....	65
<b>6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>66</b>
<b>7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>66</b>
<b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>66</b>

## **1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet**

### **Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Das Baufenster auf dem von der Stadt Stuttgart hierfür erworbenen Flurstück 2229/1 ist zu klein. Als perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze sieht die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS, Endbericht Stand 4/2017) eine Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten) vor. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich für alle Grundstücke deutlich erhöht. Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die in der EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe und Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte bzgl. Einzelhandel und Vergnügungsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung mit Bodendeckern und Sträuchern/Hecken entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. aufwerten sowie das Kleinklima verbessern.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu optimieren und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt.

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Abbildung 1: FNP: Stadtplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

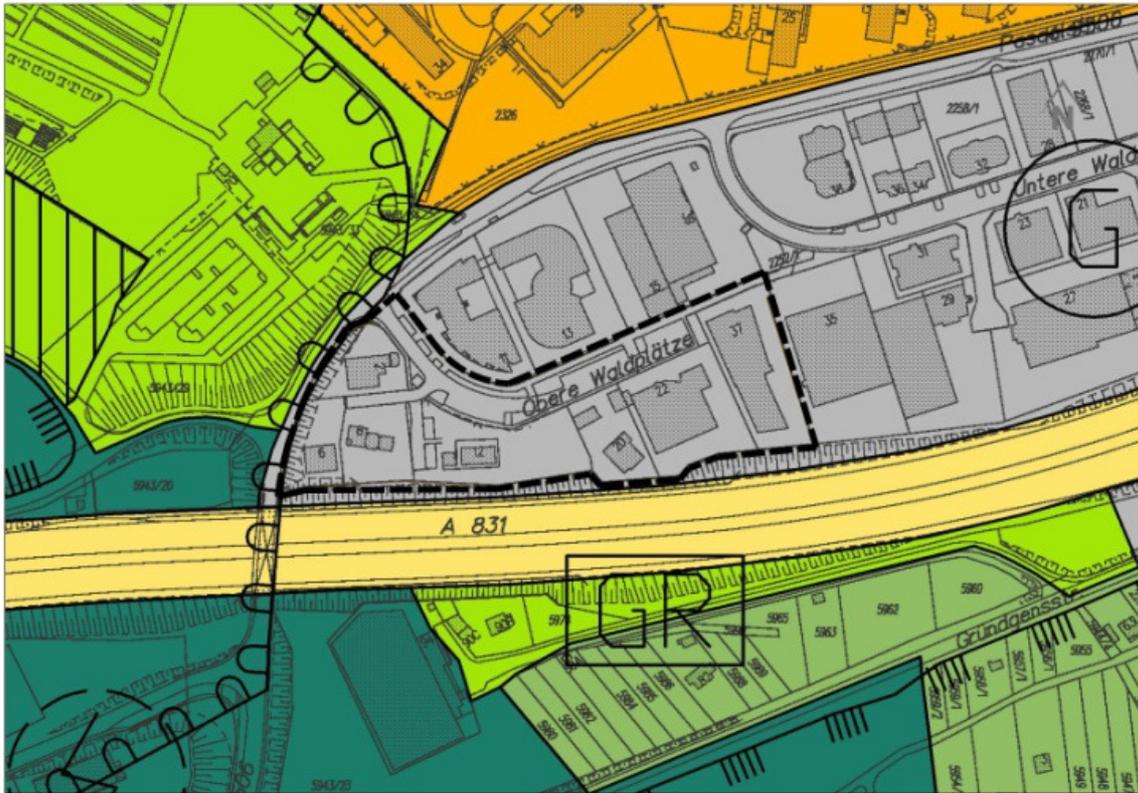
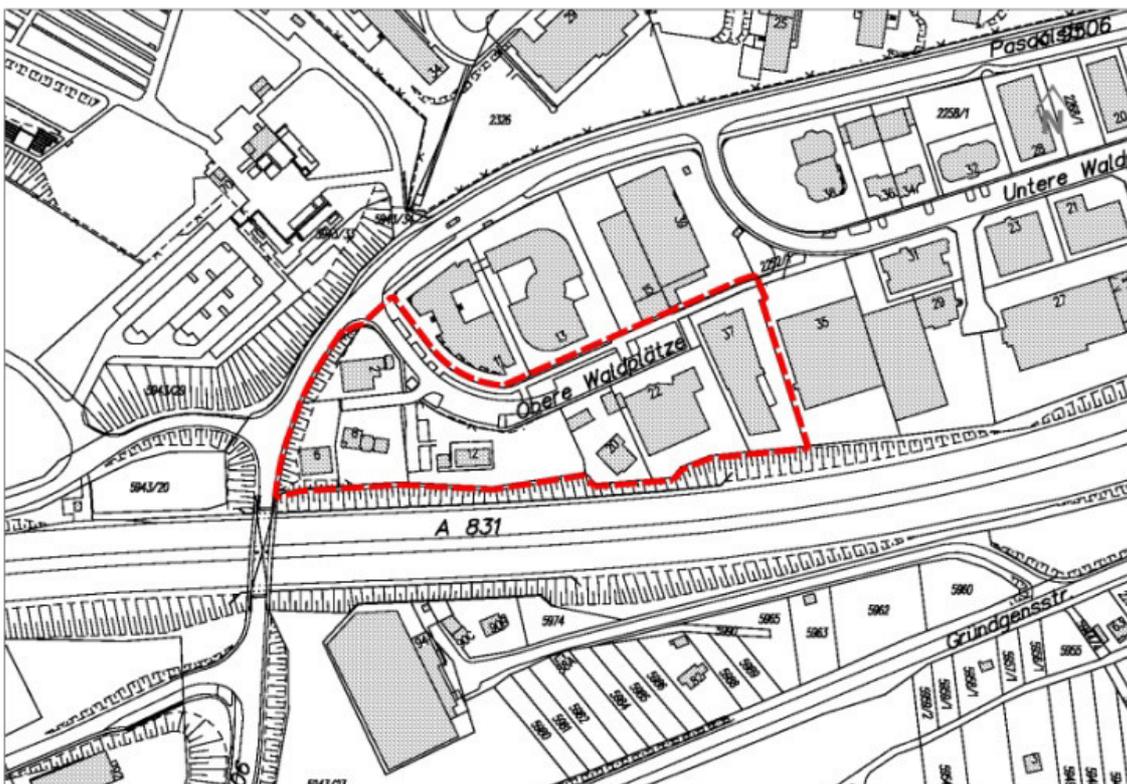


Abbildung 2: B-Plan: Kataster mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



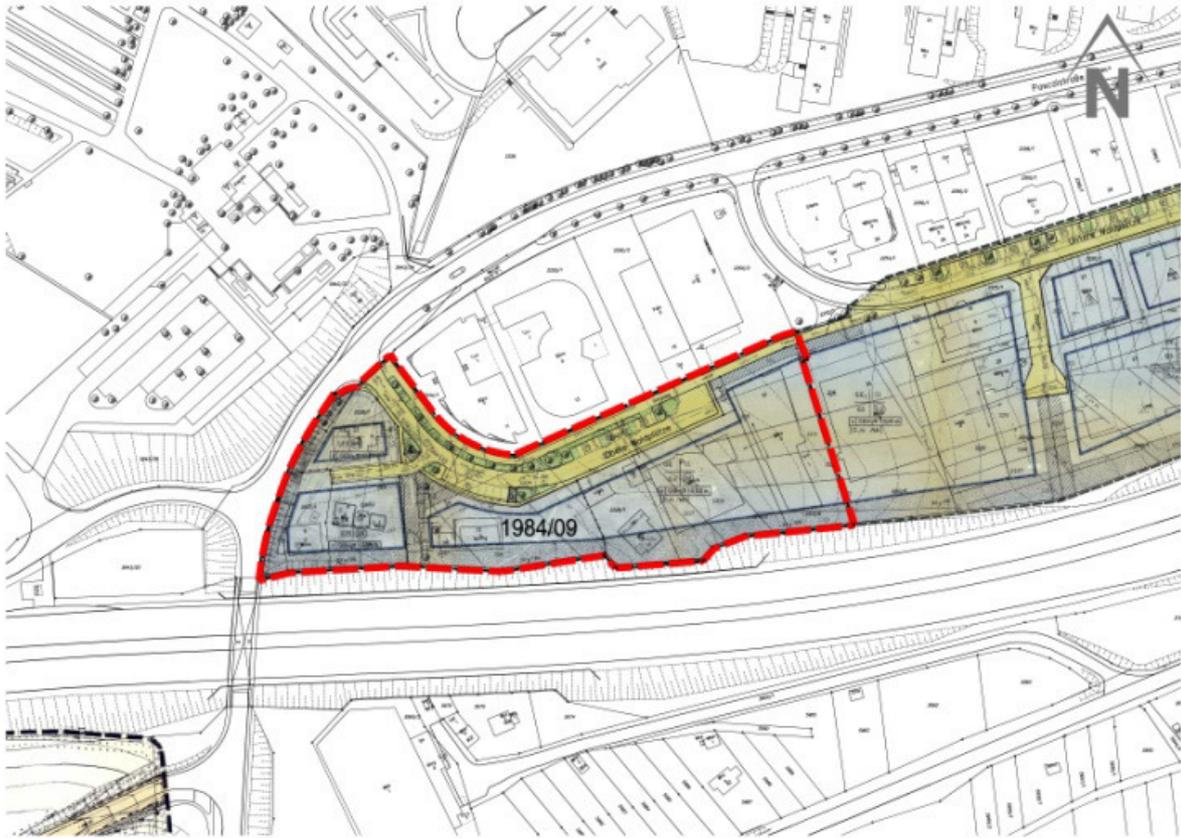
**Abbildung 3:** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



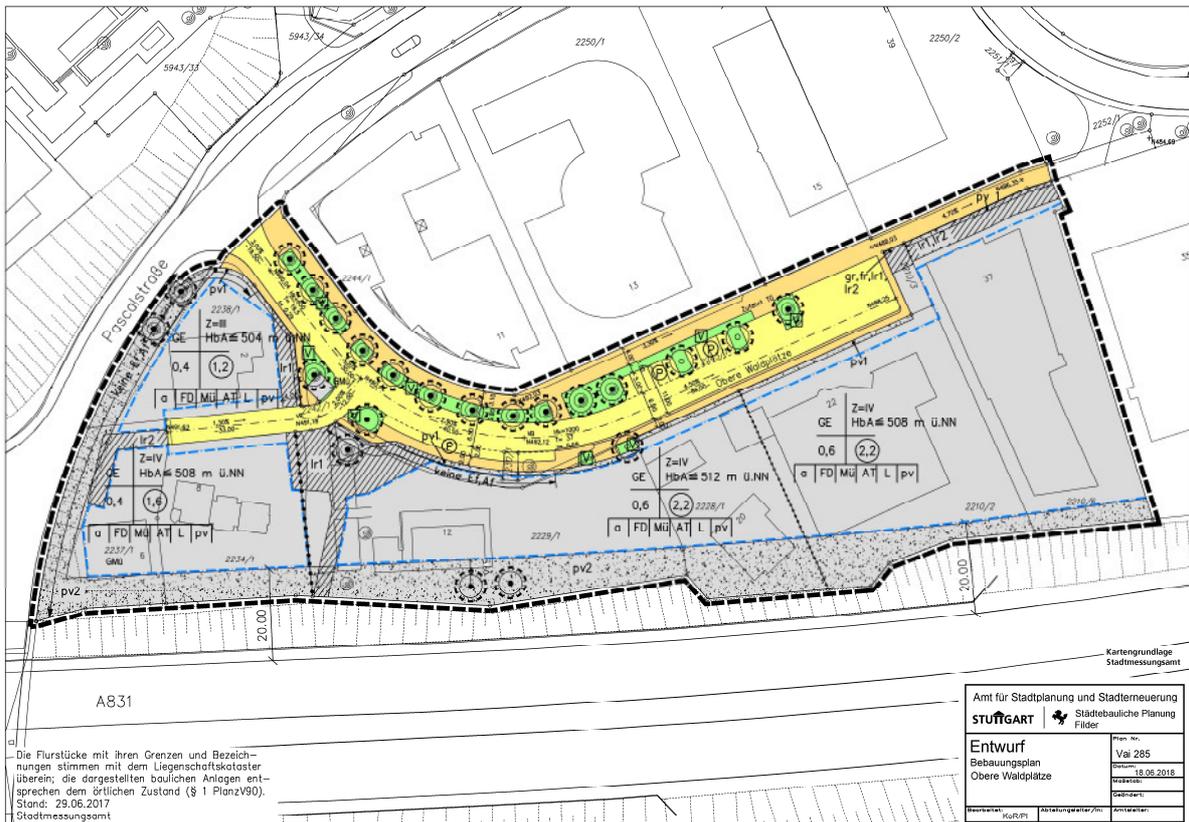
**Abbildung 4:** Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 5:** Abbildung rechtskräftiger B-Plan



**Abbildung 6:** Abbildung Entwurf Bebauungsplan



## Ergänzende Angaben zum Plangebiet

Ausgangszustand des Planungsgebietes:

	gerundet in %
Ackerflächen	
Grünland	
Weinbauflächen	
Wald	
Streuobst	
Private Grünflächen/Gärten	ca. 26%
Öffentliche Grünflächen	
Gewässer	
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 53%
Gebäude/Bauliche Anlagen	ca. 21%
Sonstige versiegelte Flächen	

## Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

(vgl. dazu auch die Abbildung 5):

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

## Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4)

**Regionalplan:** Keine relevanten Festsetzungen

**Flächennutzungsplan:** Gewerbliche Baufläche

**Landschaftsplan:** Baufläche, entlang A 831 raumbildende Vegetation

**Flurbilanz:** Im Innenbereich nicht relevant

**Bioverbundplanung:** Im Innenbereich nicht relevant

**STEK:** im Plangebiet ohne räumlich differenzierte Aussagen/Vorgaben

**Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Vergnügungsstättenkonzeption, Strukturplan Vaihingen (Entwurf), EWS

**Geschützte Objekte:** Nicht vorhanden

## **Schutzgebiete:**

### Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.

### Heilquellenschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

Das Plangebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

## **Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte**

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

### Lärm:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau         |
| <input type="checkbox"/>            | 4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene |
| <input type="checkbox"/>            | 18. BImSchV – Sportlärm/Freizeitlärm          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TA Lärm                                       |

### Luftschadstoffe:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (Feinstaub, PM10)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (CO, CO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> ,) |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Schwermetalle)   |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Benzol, sonstige)  |

### Sonstige:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Geruchsimmisionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche) |
| <input type="checkbox"/> | Erschütterungen  |

## 2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Im westlichen Teil befinden sich zudem Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Bestandswohngebäude.</p> <p>An das Plangebiet grenzt westlich der Pascalstraße der Buchrainfriedhof an. Daran angrenzend liegen Naherholungsgebiete wie die Bernhartshöhe und der Spitalwald. Nördlich der Pascalstraße liegt die militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte „Patch-Barracks“ und in ca. 2 km Entfernung die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“ (Bundeswehr). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Zentrum von Vaihingen.</p> <p>Das Plangebiet ist mit der Buslinie 84 an den ÖPNV angeschlossen (Haltestellen Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen.</p> <p>An den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der nahegelegenen Auffahrtsmöglichkeit über die A 831 (Anschlussstelle Vaihingen) auf die A 8 am Autobahnkreuz Stuttgart angebunden. Das Plangebiet ist ebenso an das Zentrum von Vaihingen und die Innenstadt Stuttgarts über das vorhandene Straßennetz gut angebunden.</p> <p>Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt.</p>

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der BAB A831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen:

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Ber-net“. Laut Stellungnahme der Bundeswehr können von der Anlage am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Beim Amt für Umweltschutz liegen keine Beschwerden von Anwohnern vor. Aufgrund des großen Abstandes von über 2,0 km zum Plangebiet, der bewaldeten Umgebung und der bodennahen Lage der Schießstände ist nur bei ungünstigen Einzelfallsituationen (Wetter, wenig Verkehr auf Autobahn, etc.) eine Lärmbelastung zu erwarten. Faktisch ist mit keiner Belastung zu rechnen. Falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im Bebauungsplan für nicht erforderlich.

In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie) entfernt liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch- Barracks“). Von dieser Anlage können lt. Stellungnahme der Bundeswehr am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen ausgehen.

Es liegt eine Anwohnerbeschwerde gegen Schusslärm auf dem Gelände der Patch-Barracks von 2015/2016 beim Amt für Umweltschutz vor. Auf Nachfrage hatten damals die amerikanischen Streitkräfte jedoch mitgeteilt, dass auf dem Gelände kein normaler Schießstand mehr betrieben wird. Es gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BImSchG. Auch hier hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis für nicht erforderlich.

Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

#### Friedhof Buchrain

Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

<p><b>Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und/oder benachbart liegenden Flächen:</b></p> <p>Es werden folgende Grenzwerte überschritten: Verkehrslärm Orientierungswerte der DIN 18005. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und &gt; 60 dB(A) nachts ermittelt.</p> <p>(Zu Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen vgl. Ausführungen zu Klima und Luft)</p>
<p><b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b></p> <p>Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes ist verbesserungswürdig.</p>

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	EU-Lärmkartierung 2012/2017  Lärmaktionsplan 2017  Schallimmissionsprognose – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH			<b>x</b>

**Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität**

<b>Bestand:</b>
-----------------

Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im westlichen Bereich mit teilweise größeren und im östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen- und Freiflächenanteilen. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet.  
Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Flurstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.  
Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Ein artenschutzrechtliches Gutachten nach § 44 BNatschG ist deshalb nicht erforderlich.

**Schutzgebiete:**

Naturschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Naturschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet.....
Landschaftsschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaftsschutzgebiete .....
Naturdenkmale		Im Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
	x	Im Planungsgebiet liegt kein Naturdenkmal
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
Besonders geschützte Biotope		Im Planungsgebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope :
		Biotop Nr. ....
		Biotop Nr. ....
	x	Im Planungsgebiet liegen keine besonders geschützten Biotope

		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das besonders geschützte Biotop .....
Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Planungsgebiet bestehen folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung.

<b>Besonders und streng geschützte Arten:</b>		
Besonders und streng geschützte Arten:		Im Planungsgebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor:
	x	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bekannt.
<b>Vorbelastungen:</b>		
Es handelt sich um ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit gewerbetypischen Nutzungen und bestehenden Wohngebäuden. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet. Die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen ist aufgrund der Lage an der A 831 hoch.		
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>		
Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit vorhandenen hohen Belastungen an Lärm und Luftschadstoffen durch die Lage an der A 831. Die A 831 hat in Richtung Süden eine starke Trennwirkung. Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Das Gebiet ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von nachrangiger/geringer Bedeutung.		

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Ortsbegehung/Luftbildauswertung durch Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und Amt für Umweltschutz</p> <p>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“, Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017</p>
---	---

## Schutzgut Boden

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (= gering) und 3 (= mittel), wobei die Bodenfunktionen außerhalb der versiegelten Bereiche im Schnitt als hoch eingestuft werden. Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im Bereich der Flst. 2229/1 und Flst. 2338/1 mit größeren und im westlichen und östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächenanteilen (aus Bodenkarte Stuttgart). Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p>Durch die Gewerbeansiedlung sind große Teile des Plangebietes anthropogen überformt. Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden. Die Flächen sind je nach Lage im Plangebiet stark versiegelt mit Versiegelungsgraden auf den Baugrundstücken von 11% - 30% bis 91% bis 100% und mit 91% -100 % auf den Verkehrsflächen (s. Bodenkarte Stuttgart). Teilweise sind die Bodenfunktionen zerstört oder stark gestört.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1)</p>
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Es liegt eine für ein bestehendes Gewerbegebiet typische Bodenbeeinträchtigung mit teilweise hohen Versiegelungsgraden vor. Außerhalb der versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen werden die Bodenfunktionen im Schnitt jedoch als hoch eingestuft.</p>

### Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Boden:</b>	
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie  Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz  Karten des Amtes für Umweltschutz zur Bodenqualität und Versiegelung  Auswertung Stadtkarte/Luftbild bzgl. Versiegelung  ISAS Altlastenkataster

### Schutzgut Wasser - Grundwasser

<b>Bestand:</b>
<u>Grundwasser</u> Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart (M 1:10 000) kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden.
<u>Wasserschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.
<u>Heilquellenschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

<b>Lage in Schutzgebieten:</b>		
Wasserschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet .....
Heilquellenschutzgebiete:	x	Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes .....
		Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete

	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete .....
<b>Vorbelastungen:</b>	
Im Gewerbegebiet befindet sich eine Altlastenfläche (s. Schutzgut Boden). Es liegt eine gewerbegebietstypische Versiegelung und anthropogene Überformung des Bodens vor.	
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>	
Es liegt eine für ein Gewerbegebiet typische Grundwasserbeeinträchtigung in Folge einer reduzierten Grundwasserneubildung vor.	

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

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Grundwasser:	1	2	3
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	-	x		

### Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung, wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

<b>Bestand:</b>	
Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Glems.	
Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.	
<b>Lage in Schutzgebieten:</b>	
Überschwemmungsgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet .....
	x liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten

<b>Vorbelastungen:</b>
Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
Keine Vorbelastung

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Oberflächengewässer:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>		<b>x</b>		

### Schutzgut Klima und Luft

<b>Bestand:</b>
Der Klimaatlas stellt ein Gewerbeklimatop dar, mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet Waldplätze ist ein bebauter Bereich mit geringer klimarelevanter Funktion, es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt.
<b>Vorbelastungen:</b>

Lufthygienische Situation - bestehende Belastungen

Es werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM10) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

**Überschreitung von Grenzwerten:**

Es werden im Plangebiet und/oder auf benachbart liegenden Flächen im Ist-Zustand folgende luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten:

Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird derzeit durch NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel überschritten. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

**Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:**

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen zur lufthygienischen Situation, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Klima und Luft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
			<b>x</b>	

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, September 2016</p> <p>„Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21“, Müller-BBM GmbH, Dezember 2016</p> <p>Stellungnahme Lufthygiene des Amts für Umweltschutz vom 21.12.2017</p>
---	--

### Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich sind, wie im Landschaftsplan dargestellt, entlang der Pascalstraße ein Rad- und ein Wanderweg.</p> <p>Nordwestlich der Pascalstraße liegt der Friedhof Buchrain.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
Beeinträchtigung durch die Lage an der A 831.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Das Plangebiet ist als heterogen strukturiertes Gewerbegebiet Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches und weist hinsichtlich des Ortsbildes keine Besonderheiten auf. Es stellt jedoch durch seine Lage aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Umgebung.</p>

Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Landschaft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
				<b>x</b>

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Ortsbesichtigung
	Geoline Pro

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<b>Bestand:</b>
Es sind keine Kultur- oder sonstigen schützenswerten Sachgüter vorhanden.
<b>Vorbelastungen:</b>
-
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
-

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Geoline Pro	x		

### Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen, für die Bewertung der Umweltsituation relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

### 3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

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

<b>Nutzungen im Gebiet:</b>		<b>Rahmenbedingungen</b>	
x	Ausübung der derzeit rechtskräftigen Planungs- und Baurechte	x	Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet
	Realisierung rechtskräftiger Planfeststellungen		Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebietes
	Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen)		Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebietes
	Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen	x	Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme
	Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession		Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)

#### **Erläuterungen zu den künftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:**

Es ist mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung der Pascalstraße durch die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zu rechnen. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können.

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

Rahmenbedingungen planungsrechtliche Nullvariante:

Für die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im vorliegenden Fall die Entwicklung bei Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes zu betrachten. Der geltende Bebauungsplan 1984/9 weist folgende Festsetzungen auf: Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück

2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der heutigen Nutzung unter gültigen baurechtlichen Vorgaben auszugehen. Unter Beibehaltung der heutigen Nutzung ist der Geltungsbereich zu ca. 74% versiegelt, eine Begrünung der Dachflächen ist im Ist-Zustand nicht vorhanden bzw. nicht festgesetzt.

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

<b>Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:</b>	
Mensch	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen des geltenden Planrechtes möglich. Aufwertung des Gebietes, Stärkung der Betriebe und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der EWS ist nicht möglich.
Tiere und Pflanzen	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Boden	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Grundwasser	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Klima und Luft	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Sonstige Bewertungsaspekte	keine

#### **4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das bestehende Gewerbegebiet Obere Waldplätze soll überplant werden, mit dem Ziel, die Bauabsichten der dort ansässigen Drees & Sommer AG zu ermöglichen und für alle im Geltungsbereich liegenden Gewerbegrundstücke das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Die neuen Nutzungsziffern wurden auf Basis der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (Aufwertung und Verdichtung) in Abwägung mit der stadträumlichen Gestalt des Gebietes festgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten oder Standorte kamen daher nicht in Betracht, insbesondere wird mit der vorgesehenen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

## 5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

x	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich (Luft/Lärm = nein)
x	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf (Ortsbild)
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

	<b>Schutzgut:</b>	<b>Ort/Bereich der Wirkungen:</b>
	Mensch Landschafts- und Ortsbild	Ortseingang Vaihingen, Sichtfeld vom Aussichtsb erg Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie der A 831, nah gelegener Friedhof Buchrain etc.
	Boden	-
	Wasser	-
	Klima und Luft	
	Tiere, Pflanzen, Biodiver- sität	-
	Kultur- und sonstige Sachgüter	-

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)		x			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	<p>Im Geltungsbereich gibt es auch zukünftig keine erholungsrelevante Infrastruktur.</p> <p>Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Laut der Auslegungshinweise zum Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind Friedhöfe wie Parkanlagen bzw. Mischgebiete zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung).</p>	x			
Lärm – Verkehr	<p>Es besteht eine hohe Belastung durch Verkehrslärm durch die Lage an der A 831.</p> <p>Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm der A 831 ist erforderlich.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 831 sind aufgrund der vorhandenen topographischen Lage sowie der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe nicht sinnvoll und nicht städtebaulich erwünscht, da diese nahezu so hoch wie die schützenswerten Gebäude ausfallen müssten.</p> <p>Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der beste-</p>		x		

		1	2	3	4
	<p>henden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.</p> <p>Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>				
Lärm – Gewerbe/Industrie	<p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von den bereits geltenden Festsetzungen. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauN-VO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, mit einer Einschränkung des Nutzungskataloges u.a. zum Schutz des Wohnens und des angrenzenden Friedhofs.</p>	x			
Lärm – Sport	-				
Lärm – Freizeit	-				
Erschütterungen	-				
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	<p>Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte angestrebt werden, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>		x		
Sonstige Bewertungsaspekte:	-				

Lärminderungsplan	<p>Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:</p> <p>.....</p>
-------------------	---

	x	Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.
Luftreinhalteplan		vgl. SG Klima und Luft

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	<p><b>Schallimmissionsprognose</b> – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH.</p> <p><b>Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Vai 285 „Obere Waldplätze / Pascalstraße in Stuttgart,</b> gevas humber &amp; partner mit Datum vom März 2018</p>				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

## Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Keine Schaffung von naturnahen Biotop- und – Nutzungstypen sowie von Biotopkomplexen.  Der neue Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Neupflanzung und zum Erhalt von Bäumen, für pv-Flächen und Dachbegrünung.	x			
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.	x			
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Keine Schaffung von Biotopverbund bzw. Biotopvernetzung	x			
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Keine Bedeutung bzgl. Biodiversität	x			

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Land-	-				

		1	2	3	4
schaftsschutzgebiete:					
Auswirkungen auf Naturdenkmale:	-				
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:	-				
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:	-				
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten liegen nicht vor.	x			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen nicht vor.	x			

Zielsetzungen Landschaftsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
Zielsetzungen Biotopverbundplanung	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
	x	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Verkleinerung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung und Festsetzung von Bäumen gemindert.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
				<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	<b>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“</b> , Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Höhere Versiegelung durch höhere Nutzungswerte GRZ.			x	
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Glems. Niederschlagswasserbewirtschaftung ist bisher nicht notwendig.			x	
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich	Keine erforderlich

nachteiliger Wirkungen	
------------------------	--

Umgang mit Altlasten:	<p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1).</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminierungen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.</p> <p>Für die Planverwirklichung muss zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und zum Schutz der menschlichen Gesundheit oben genannter Nachweis geführt werden.</p>
-----------------------	--

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Auswirkungen:</u>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen und gewerblichen Einflüsse inklusive Umlagerungen und Auffüllungen nicht erheblich.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.</p>	1	2	3	4
				x	
Ausgewertete Gutachten	Berechnung der Bodenindexpunkte durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	-				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren	x			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der damit verbundene höhere Versiegelungsgrad führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.			x	
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur	-				
Oberflächengewässer – Gewässergüte	-				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Durch Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers auf den Dachflächen.		x		

		1	2	3	4
<b>Schutzgebiete:</b>					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:	Keine, da außerhalb von Wasserschutzgebieten	x			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:	Das Plangebiet liegt in der Außenzone der Heilquellenschutzgebiete. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch das Amt für Umweltschutz.	x			
Auswirkungen auf Über-	Keine, da außerhalb von Überschwem-	x			

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
schwemmungsgebiete:	mungsgebieten				

**Gesonderte Genehmigungen/wasserrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.			<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	Hydrogeologische Baugrundkarte Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als ein Gewerbe-Klimatop mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung dargestellt. Nach der Analysekarte wird das Gewerbegebiet Waldplätze als ein bebauter Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingestuft. Es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Die klimatischen Belange sind bezüglich der thermischen Belastung und des Kaltluftabflusses geringfügig betroffen. Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiteren Pflanzverpflichtungen gemindert werden.	x			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Durch die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der zulässigen Gebäudehöhe kann es zu Verschlechterungen bzgl. der Besonnung bestehender Baukörper kommen.			x	
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				

		1	2	3	4
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die Grundstücksteile innerhalb der 20 Meter-Anbauzone entlang der Autobahn werden als pv-Fläche festgesetzt.	x			
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation. Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			

Luftreinhalteplan		Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen der Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<u><b>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</b></u>	Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzverpflichtungen gemindert werden. Die Umsetzung der Planung einhergehend mit weiteren Bau- und Versiegelungsmaßnahmen wird zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen.	1	2	3	4
	Die negativen Auswirkungen der Vorbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen der A 831 sollen durch Kennzeichnung und Festsetzung von Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gemindert bzw. die lufthygienische Situation verbessert werden. Die Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			
Ausgewertete Gutachten	Stellungnahme Amt für Umweltschutz zur lufthygienischen Situation vom 21.12.2017 <b>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen</b> an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016 „ <b>Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21</b> “, Schadstoffimmissionsprognosen, Verfasser Müller-BBM GmbH, Dezember 2016) Klimaatlas		x		
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft	Erläuterungen				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Das Orts- und Landschaftsbild am Orts- eingang Vaihingen wird durch die Erhö- hung der zulässigen Gebäudehöhe (Ver- doppelung) und der GRZ verändert. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Um- gebung.				x
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturland- schaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Nicht vorhanden				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bern- hartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie von der A 831 aus wird durch Erhöhung der Gebäudehöhe (Verdopplung) und GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.				x
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine vorhanden				
Gestaltung Orts- rand/Einbindung in die Landschaft	Das Plangebiet ist ein heterogenes Ge- werbegebiet mit eher kleinteiliger Grund- stücksstruktur/Bebauung und stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vai- hingen dar. Die höheren Gebäude werden in Erscheinung treten. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt				x

		1	2	3	4
	zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird.				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert.
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	Ortsbesichtigung, Auswertung Luftbilder			x	
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**  
 Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Nicht vorhanden	x			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Nicht vorhanden	x			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht vorhanden	x			
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x			
Sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Keine Auswirkungen	1	2	3	4
		x			

Ausgewertete Gutachten	Denkmalübersicht Geolinepro				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

<b>Sonstige Bewertungsaspekte</b>	<b>Erläuterungen</b>
Vermeidung von Emissionen	-
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Unterbringung von Solaranlagen ist möglich. Hierfür kann in Teilbereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	-
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Dachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser ist vorgesehen.

## **6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB**

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist. Bei der Bilanzierung des Bestandes (geltendes Planrecht) wurden 10.859 Werteinheiten ermittelt, bei der Bilanzierung der Planung 11.734 Werteinheiten. Somit ergibt sich kein Defizit und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Berechnung ist dargelegt in der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 03. Mai 2018 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanverfahren Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“.

<b>Bilanzierung nach BOKS:</b>	<b>Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Zustandes mit dem geplanten Zustand</b>  Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand (Prognose Nullfall) führt das Vorhaben zu folgendem Bilanzergebnis:  Bestand: 1,84 BOKS-Punkte  Planung: 1,40 BOKS-Punkte  Mit der Planung ist der Verbrauch von 0,44 BOKS-Punkten verbunden
--------------------------------	---

## **7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert bzw. vermieden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen wird überprüft und sichergestellt, dass diese Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Zudem erstellt das Amt für Umweltschutz im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### **Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird, so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

### Schutzgut Mensch

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient. Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt. Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, so dass nur nachteilige Wirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

#### Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 18. Juni 2018

Dr.- Ing. Kron  
Stadtdirektor

## **Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 285) Begründung mit Umweltbericht**

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

##### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage im Raum, Größe
- 1.2 Bestand und Nutzungen

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

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Erfordernis der Planaufstellung

##### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.5 Garagen und Nebenanlagen
- 3.6 Verkehr
- 3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 3.8 Pflanzverpflichtungen
- 3.9 Ver- und Entsorgung
- 3.10 Sozialverträglichkeit
- 3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen

##### **4. Örtliche Bauvorschriften**

##### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

##### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

##### **7. Flächenbilanz**

#### **II. Umweltbericht**

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum, Größe**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Stuttgart-Vaihingen und wird im Wesentlichen im Norden durch den Gewerbebestand nördlich der Straße Obere Waldplätze und im Weiteren durch die Pascalstraße, die amerikanische Militärliegenschaft Patch-Barracks sowie den Buchrainfriedhof begrenzt. Im Osten liegt das bestehende Gewerbegebiet an der Straße Untere Waldplätze, im Süden die A 831 und im Westen die Pascalstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche.

Der Planbereich weist ein Gefälle von der südwestlichen Seite des Geltungsbereichs zur östlichen Seite von ca. 5-6 m auf.

### **1.2 Bestand und Nutzungen**

Das Gewerbequartier Waldplätze in Stuttgart-Vaihingen ist ein modernes, kleinteiliges Gewerbegebiet in Stadtrandlage mit einer Fläche von ca. 15 ha, ca. 1.100 Beschäftigten und mit etwa 25 Betriebsgrundstücken von 0,05 bis 1,0 ha Größe (im Schwerpunkt kleinere Flächen mit deutlich unter 0,5 ha). Die Ansiedelung erfolgte ab 1988. Vorhandene Nutzungen sind Autohäuser, kleinteiliges Gewerbe, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Handwerk und Büros. Laut Arbeitsstätten-Atlas Stuttgart (2015) handelt es sich um einen überwiegend stabilen Gewerbebestandort. Planungsziel ist die Sicherung und funktionelle Stärkung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im westlichen Teil des Gewerbegebietes Waldplätze, hier befinden sich neben mittelgroßen Gewerbeeinheiten (unternehmensbezogene Dienstleistungen, Buchdruck) auch ein Steinmetz, ein Dachdecker und zwei Wohngebäude, mit insgesamt eher heterogenen, kleinteiligen Strukturen. Alle gewerblichen Grundstücke sind in privater Hand.

Südlich grenzt die A 831 an den Geltungsbereich, die eine erhebliche Lärm- und Schadstoffbelastung verursacht.

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

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

#### **Regionalplan**

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet keine relevanten Festlegungen.

#### **Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Stuttgart stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbliche Baufläche dar. Angrenzend an das Plangebiet ist eine Versorgungsleitung informell eingetragen. Die Ziele des Flächennutzungsplanes werden durch den Bebauungsplan konkretisiert. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das gesamte Gewerbegebiet als Baufläche dargestellt. In der Pascalstraße (angrenzend an das Plangebiet) sind Rad- und Wanderwege, entlang der A 831 ist als Maßnahme eine raumbildende Vegetation, z. B. Allee, dargestellt.

### Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein Gewerbegebiet festsetzt, mit der Einschränkung für das Flurstück 2238/1 (GE<sub>2</sub>), dass hier nur friedhofsgebundene Gewerbebetriebe zulässig sind.

Für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2234/1 und 2229/1 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrünst) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche (Netzstation der TWS AG) und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Angrenzend an den Geltungsbereich, nördlich der Straße Obere Waldplätze gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Obere Waldplätze 11 (2006/12), der für ein früheres Bauvorhaben der Hauptverwaltung Drees & Sommer AG aufgestellt wurde. Östlich davon gilt der Bebauungsplan Waldplätze (1982/8), der Gewerbegebiet festsetzt.

### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine Denkmale.

### Einzelhandelskonzeption

Der Bebauungsplan liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart GRDRs 222/2008) dargelegten Zentren. Mit dem vorgesehenen vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordneten betriebsbezogenen Einzelhandelsnutzungen entsprechen die geplanten künftigen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans diesem Konzept.

### Vergnügungsstättenkonzeption

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

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

### Strukturplan Vaihingen

Für den Stadtbezirk Vaihingen wurden jeweils Entwürfe für einen Struktur- und Rahmenplan erarbeitet. Der Entwurf des Strukturplanes umfasst den gesamten besiedelten Bereich des Stadtbezirks Vaihingen. In der Analyse werden für den Gewerbebestandort Waldplätze Standortpotenziale beschrieben und eine Schärfung der Gebietsidentität (Gewerbe und Dienstleistung) empfohlen. Zur besseren Vernetzung des Gewerbegebietes Waldplätze mit der Umgebung wird im Strukturplan vorgeschlagen, die Erschließungsstrukturen an der Pascalstraße in Richtung Eiermann-Campus (Brücke) und von der Kurmärker Straße in die Panzerstraße (Unterführung) aufzuwerten und langfristig eine Verknüpfung mit dem Standort Patch Barracks anzustreben.

### Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (EWS, Endbericht Stand 4/2017)

Die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart liegt als Endbericht mit Stand 4/2017 vor, wurde jedoch noch nicht in den städtischen Gremien behandelt. Perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze aus der EWS ist die Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten). Im Masterplan EWS ist zudem die Flächenaktivierung des südwestlichen Teilquartiers (Aufwertung, Verdichtung) gekennzeichnet.

Im Rahmen der EWS sollen geeignete Flächeneffizienzstrategien identifiziert werden. Unter anderem sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehenden Arbeitsstätten- bzw. Industrie- und Gewerbegebieten geprüft werden. Durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung oder der Gebäudehöhen, durch bessere Ausnutzung der planungsrechtlichen Kulisse im Bestand oder durch Erweiterung der planungsrechtlichen Spielräume und Ausnutzungsmöglichkeiten, kann - gebietsbezogen - eine höhere Flächeneffizienz erreicht werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine effizientere Flächennutzung in Industrie- und Gewerbegebieten zu schaffen, sollen die existierenden planungsrechtlichen Grundlagen (Bebauungspläne) mit dem Ziel der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung überprüft und angepasst werden. Durch Flächenaktivierung und Neuordnung von Teilbereichen in einigen Quartieren ist eine weitere Flächennutzungsintensivierung möglich.

### Lärmaktionsplan

Die Umgebungsrichtlinie bzw. das Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie in nationales Recht verpflichten die Gemeinden, alle 5 Jahre eine Lärmkartierung und darauf aufbauend einen Lärmaktionsplan für Hauptlärmquellen aufzustellen. Hauptlärmquellen sind vor allem Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken. Großstädte müssen darüber hinaus sonstige Straßen, Stadtbahn- oder Straßenbahnstrecken sowie bestimmte Hafenanlagen erfassen, soweit sie erheblichen Umgebungslärm hervorrufen. Die Stadt Stuttgart hat sonstige Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 4 000 Kfz/Tag in die Lärmkartierung aufgenommen.

Bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation, ansonsten alle fünf Jahre nach dem Zeitpunkt ihrer Aufstellung, werden die Lärmkartierung sowie die Lärmaktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet. Die aktuelle Lärmkartierung

für Stuttgart stammt aus dem Jahr 2012. Im Jahr 2017 wurde die nächste Lärmkartierung erstellt, die 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Die erste Fortschreibung des Lärmaktionsplans wurde am 14. April 2016 vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Maßnahmen, die im Einflussbereich der Verwaltung liegen, im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten umzusetzen; an die externen Institutionen wurde appelliert, die in ihre Zuständigkeit fallenden Maßnahmen im Sinne des Lärmaktionsplans möglichst bald umzusetzen.

#### 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 in den Jahren 2010 und 2014 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, den Ausbau des Stadtbahnnetzes, das Parkraummanagement, die Förderung des Radverkehrs und die Umrüstung des städtischen Fuhrparks auf schadstoffarme Fahrzeuge.

#### Wasserschutzgebiete/Heilquellenschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart, Zone III A an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

### **2.2 Erfordernis der Planaufstellung**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze, und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Als Erweiterungsfläche ist das Flurstück 2229/1 (Obere Waldplätze 12) vorgesehen. Nachdem geklärt war, dass eine Verlagerung des bisher hier ansässigen Radsportvereins auf eine für diese Nutzung adäquate Fläche in der Sportanlage Vaihingen-West erfolgen kann, wurde dieses Grundstück von der Stadt Stuttgart veräußert.

Die Absicht der Drees & Sommer AG, am Standort Stuttgart zu verbleiben und hier die Hauptverwaltung auszubauen, wird auch im Sinne einer guten wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbegebietes Waldplätze begrüßt. Ein erstes Konzept der Drees & Sommer AG hatte gezeigt, dass die Grundstücksgröße und die Nutzungsmaße des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 für den geplanten Flächenbedarf nicht ausreichen. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Zur Arrondierung des Baugrundstückes wird ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche (insbesondere Gehwegfläche und Teile der Stellplatzflächen) benötigt.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im westlichen Teil des Gewerbegebietes insgesamt neu festzulegen, wurde der Bereich südlich der Straße Obere Waldplätze in das Verfahren einbezogen. Es soll eine zeitgemäße und vom Ausschuss für Umwelt und Technik gewünschte deutliche Erhöhung des Maßes der

baulichen Nutzung mit dem neuen Planrecht im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht werden.

### **3. Planinhalt**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der im Geltungsbereich liegende Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze soll durch eine deutliche Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung nachverdichtet werden. Anlass sind die Bauabsichten der Drees & Sommer AG auf dem Flst. 2229/1 und die Umsetzung der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS Endbericht 4/2017).

Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl und eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die im EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte zur Regelung von Einzelhandel und Vergnügsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen neu festgesetzt und entsprechend der Topographie sowie zum Ortsrand hin gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachgestaltung und -begrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen.

Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. ermöglichen sowie das Kleinklima verbessern. Die pv-Fläche zwischen Autobahn und Bebauung dient als Sichtschutz und zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt, der in dieser Breite in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt wird.

Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine Nachverdichtung im Sinne der EWS für das gesamte westliche Gewerbegebiet sowie die Verbesserung der Bebaubarkeit des Flst. 2229/1 zu erreichen. Die Festsetzungen nehmen das beschriebene Planungskonzept auf. Sie lassen als Angebotsplanung allgemein eine effizientere Nutzung für alle Grundstücke im Plangebiet zu.

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

##### **Gewerbegebiet (GE)**

Für das geplante Gewerbegebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

## **GE Zulässig sind:**

- Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

## **Ausnahmsweise können zugelassen werden:**

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit sie nicht in den der Autobahn zugewandten Bereichen liegen.
- Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen.

## **Nicht zulässig sind - § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Betriebe
- Wettbüros
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe und –nutzungen, die nicht ausnahmsweise zulässig sind.

## **Gewerbegebiet - GE**

Die Zielsetzung ist es, im westlichen Teil des Gewerbegebietes Obere Waldplätze im Sinne der EWS eine Nachverdichtung und Flächeneffizienzsteigerung zu ermöglichen. Daneben sollen die bestehenden, eher kleinteilig strukturierten Handwerksbetriebe und Firmen (Steinmetz, Dachdecker, etc.) als Bestand erhalten werden. Bei Bedarf bzw. Umstrukturierung soll durch das neue Planungsrecht der Weiterentwicklung vorhandener Betriebe, sowie der Neuansiedlung von Firmen und der Sicherung bzw. der Schaffung von Arbeitsplätzen angemessen Rechnung getragen werden können.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören) begründet sich, wie auch in Teilen des bisherigen Planungsrechtes, mit den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Geltungsbereich und den angrenzenden Wohnungen im Areal der Patch - Barracks. Die bestehenden Wohngebäude sind wie auch beim geltenden Bebauungsplan 1984/9 als Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich unzulässig, genießen jedoch Bestandsschutz.

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60

dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes mit dem Verweis auf § 8 BestattG berücksichtigt.

Für den Steinmetzbetrieb auf Flurstück 2238/1 wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt, da die friedhofsbezogene Nutzung hier aufgrund der Nähe zum Friedhof Buchrain gewünscht ist. Hierüber sind im Rahmen der Festsetzungen Erweiterungen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes, Änderungen der äußeren Gestalt und des Inneren und Erneuerungen (Neuerichtungen) zulässig.

Der bestehende Dachdeckerbetrieb auf Flurstück 2228/1 wird bezüglich seiner Betriebsführung und Lärmentwicklung als mischgebietsverträglich betrachtet und ist daher zulässig. Das Gebäude Obere Waldplätze 20 auf diesem Flurstück liegt wie bereits im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche zur Autobahn und somit außerhalb des Baufensters. Das Gebäude genießt Bestandsschutz.

Entgegen dem Bebauungsplan 1984/9, der bisher für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke eine ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt hatte, wird festgesetzt, dass diese Anlagen nicht zulässig sind. Dies dient der Weiterentwicklung und Sicherung der Flächen des Gewerbebestandes Obere Waldplätze.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO) werden weiterhin ausnahmsweise zulässig sein, jedoch mit der Einschränkung, die zukünftige, autobahnnahe Randbebauung ausschließlich gewerblich zu nutzen, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Dies ist aufgrund der beeinträchtigten Luftqualität durch das bestehende hohe Verkehrsaufkommen der A 831 erforderlich.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren an letzte Verbraucher durch produzierende Betriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion oder den angebotenen Dienstleistungen stehen. Dies dient der Förderung von herstellenden Betrieben, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsunternehmen, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden.

Tankstellen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Charakter des Gewerbegebietes Waldplätze und den Zielsetzungen der EWS nicht entsprechen, der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ortseingangs entgegenstehen sowie innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Belästigungen hervorrufen können. Flächenintensive Tankstellen werden ausgeschlossen, da im Gewerbegebiet vorrangig Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, mit denen Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen werden können.

Um die vorhandenen, verkehrsgünstig gelegenen, stadtbezirksbezogenen Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe, Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen.

Nach der BauNVO sind in GE-Gebieten Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, allgemein zulässig. Ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetrieb einzustufen sind. Vergnügungsstätten wären gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden im vorliegenden Bebauungsplan explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und des Störungsgrades in dieser Randlage den Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Wettbüros und Spielhallen kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Wettbüros zu einer Verdrängung der anderen zulässigen gewerblichen Nutzungen aus dem Gebiet führen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden.

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe eigener Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und vor allem auch mit Blick auf die vorhandene Struktur des Gewerbegebietes nicht vereinbar ist. Tanzlokale, Diskotheken und Swingerclubs, allesamt Unterarten von Vergnügungsstätten, werden zudem aufgrund ihrer Publikumsorientierung, Kerngebietstypik und der schlechten ÖPNV-Anbindung des Gebietes ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros wird damit inhaltlich in gleicher Weise festgesetzt, wie im geplanten, stadtbezirksweiten Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 267) vorgesehen.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Vaihingen abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des C-Zentrums „Vaihingen“ sowie der vier E-Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Daher werden folglich zentren- sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme von o.g. max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn die dort angebotenen Waren und Dienstleistungen von den Betrieben selbst hergestellt und angeboten werden, an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Festsetzung der nicht zulässigen störenden Anlagen begründet sich auch aus dem Bestattungsgesetz Baden-Württemberg (BestattG) durch die dort genannte Nutzungsbeschränkung, dass bei der Errichtung von störenden Betrieben von Friedhöfen ein zur Aufrechterhaltung der Ruhe und Würde des Friedhofs ausreichender Abstand einzuhalten ist.

### **Müllbehälterstandplatz - § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB**

Die mit „GMü“ bezeichnete Fläche (Flst. 2242/1) wird als Müllbehälterstandplatz zur Bereitstellung der Müllbehälter am Tag der Abholung für das Flurstück 2237/1 festgesetzt, um eine satzungsgerechte Abholung zu ermöglichen.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### GRZ und GFZ

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) werden im Plangebiet gegenüber dem Bebauungsplan 1984/9 deutlich erhöht. Im Sinne einer angestrebten Flächeneffizienzsteigerung wird im mittleren und östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12-22 und Untere Waldplätze 37) zukünftig eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 2,2 zulässig sein, im westlichen Teil auf den Grundstücken Obere Waldplätze 6 und 8 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,6 und auf den Grundstück Obere Waldplätze 2 eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2. Ziel ist im Sinne der Innenentwicklung und Reduzierung von weiteren Flächenversiegelungen durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, die Grundstücke im vorhandenen Gewerbegebiet besser auszunutzen. Der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und den Zielen der EWS sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen soll damit Rechnung getragen werden. Die Abstufung der GRZ und GFZ soll am Ortsrand und in Richtung Friedhof sowie auch in Anbetracht der hier vorgesehenen Nutzungseinschränkungen eine kleinteiligere Bebauungsstruktur sichern. Deshalb werden die Ausnutzungsziffern erhöht, aber die Grenzwerte der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft.

Die GMü-Festsetzung sieht gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO vor, dass der Grundstücksfläche des Grundstücks Flst. Nr. 2237/1, im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO, die vollständige Fläche der mit GMü festgesetzten Fläche des Grundstückes Flst. Nr. 2242/1 hinzuzurechnen ist.

Bereits im geltenden Bebauungsplan war vorgesehen, dass eine Anrechnung möglich ist, daher wird die Festsetzung wieder vorgesehen.

#### Höhe baulicher Anlagen (HbA) und Zahl der Vollgeschosse

Zur Sicherung der städtebaulichen Verträglichkeit und um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen sowie den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt und entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden aufgrund der vorhandenen Straßenhöhen zwei Bezugspunkte in Metern über Normalnull (NN) festgelegt. Diese weisen bei den Grundstücken Obere Waldplätze 2 - 20 eine Höhe von 492 m ü NN sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 22 und Untere Waldplätze 37 eine Höhe von 488 m ü NN auf.

Die zukünftigen Gebäude können im östlichen Bereich (Obere Waldplätze 12 – 20 und Untere Waldplätze 37) eine maximal zulässige Höhe von 20 Metern und maximal vier Vollgeschosse haben. Bei Annahme einer Geschosshöhe von 4,0 Metern sollen hiermit Spielräume für ein weiteres Nichtvollgeschoss eröffnet werden. Im westlichen Bereich, Obere Waldplätze 6 - 8 werden eine maximale Gebäudehöhe von 16 Metern und maximal 4 Vollgeschosse sowie auf dem Grundstück Obere Waldplätze 2 eine maximale Höhe von 12 Metern und maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die deutliche Erhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen soll eine effiziente, zeitgemäße und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Staffelung der Zahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Bestand, der benachbarten

Bebauung und der Topographie. Zudem soll am Ortsrand sowie in Richtung Friedhof eine etwas weniger verdichtete Struktur entstehen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann nicht auf allen Grundstücken für alle Parameter gleichzeitig voll ausgeschöpft werden, um planerischen Spielräume für konkrete Gebäudeplanungen zu ermöglichen.

### **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um die für eine gewerbliche Nutzung gegebenenfalls nötigen, groß dimensionierten Baukörper zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt eine offene Bauweise ohne Längenbeschränkung wird zugelassen. Gebäuderiegel können eine lärmabschirmende Wirkung gegenüber der A 831 entfalten. Laut Schallgutachten erzeugt die geplante Bebauung keine Mehrfachreflexionen der Geräuschemissionen. Im Gegenteil resultiert durch Abschirmung von Verkehrsgeräuschen der Pascalstraße durch die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mögliche Bebauung eine geringfügige Pegelverminderung an den südlich der Autobahn liegenden schützenswerten Gebäuden.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Um im Sinne der EWS und einer Flächeneffizienzsteigerung die Baumöglichkeit für alle Grundstücke zu vergrößern, wurden die Baugrenzen des geltenden Planrechts an verschiedenen Stellen so verschoben, dass auf jedem Grundstück ein größeres und wo möglich ein flexibleres Baufenster entsteht. Die überbaubare Grundstücksfläche wird daher mittels einer entlang der bestehenden Straßenräume und Grundstücksgrenzen (in Teilen lediglich durch eine pv-Festsetzung abgerückt) bzw. entlang der 20 Meter-Abstandslinie zur A 831 geführten Baugrenze festgesetzt.

An der westlichen Seite hin zur Pascalstraße wurde die Baugrenze teilweise geringfügig in Richtung Böschungsfuß sowie näher an die Stichstraße geschoben und bei allen Grundstücken, mit Ausnahme von Flst. 2210/6, dichter an die Straße Obere Waldplätze herangeführt. Das Baufenster auf Flurstück 2237/1 wird aufgrund des neu einzutragenden Leitungsrechtes für den bereits vorhandenen Mischwasserkanal in Richtung Pascalstraße eingeschnitten, aber in der Summe durch oben genannte Veränderungen nicht verkleinert. Die auf der Leitungsrechtfläche liegenden genehmigten Stellplätze genießen Bestandsschutz.

Im Bereich des Flurstückes 2229/1 verläuft die Baugrenze in einem Abstand einer ein Meter breiten pv-Fläche (pv1) zur neuen Grundstücksgrenze entlang der Straße Obere Waldplätze. Diese Ausdehnung ist zur Verbesserung des bisher schmalen Grundstückszuschnittes erforderlich. Für die Flurstücke 2228/1 und 2210/2 wurde die neue Baugrenze aufgegriffen und geradlinig weitergeführt, um eine klare Raumkante zu sichern. Die Baugrenze auf Flurstück 2210/6 wird nicht verschoben, da hier entlang des Fußweges die langfristige Option einer (fußläufigen) Weiterführung der Straße Obere Waldplätze erhalten bleiben soll. In östlicher Richtung schließt das Baufenster des geltenden Bebauungsplanes 1984/9 an.

Nach Süden hin verläuft die Baugrenze auf der Abstandslinie von 20,0 m, die entlang der A 831 nicht durch eine Bebauung unterschritten werden darf. Dies war in den westlichen Grundstücken bereits im geltenden Bebauungsplan der Fall und

wurde nun zur Optimierung der Bebaubarkeit auch für die Grundstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 geändert. Allerdings liegen die bestehenden Gebäude Obere Waldplätze 6 (Flst. 2237/1) und 22 (Flst. 2210/2) geringfügig und das Gebäude Obere Waldplätze 20 (Flst. 2228/1) wie im geltenden Bebauungsplan 1984/9 nahezu hälftig in der Abstandsfläche und somit außerhalb des Baufensters. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Für das Grundstück Obere Waldplätze 20 sowie für die Grundstücke Obere Waldplätze 2, 8, 12 und 22 sowie für das Grundstück Untere Waldplätze 37 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan jeweils die Baufenster vergrößert und auch für das Grundstück Obere Waldplätze 6 das Maß der baulichen Nutzung erhöht.

Ausnahmsweise kann in der nordwestlichen Ecke des Flurstückes 2229/1 im Bereich des festgesetzten Leitungsrechts eine Überschreitung der Baugrenze mit oberirdischen Gebäudeteilen bis max. 2,5 m Tiefe zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Darüberhinaus kann hier ein Vordach mit max. 2,0 m Tiefe und max. 8,0 m Breite zugelassen werden, wenn der Leitungsträger zustimmt. Durch die Festsetzung von breiten Leitungsrechtstrassen entsteht hier eine ungünstige Baufensterform. Soweit der Vorhabenträger eine Zustimmung der Leitungsträger erhält, kann zur Ausformung der Gebäudeecke die Baugrenze überschritten werden.

Ausnahmsweise ist auf dem Flurstück 2229/1 ein Vortreten von oberirdischen Gebäudeteilen auf maximal 18 m der Fassadenlänge ab dem 2. Obergeschoss bis max. 1 m über die Baugrenze entlang der Straße Obere Waldplätze zulässig, wenn im EG-Bereich der Pflanzstreifen entsprechend pv1 hergestellt wird. Die Anlage eines Windfangs und Fluchttreppenhauses ist (s. Festsetzung pv1) außerhalb der Baugrenze möglich. Dies begründet sich aufgrund der Lage des Grundstückes im Kurvenbereich der Straße Obere Waldplätze, weil hier zwischen der Gehweghinterkante und der Baugrenze ein nur ein Meter breiter Abstand liegt (pv1-Fläche) und aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen/nicht-überbaubare Grundstücksflächen**

#### Garagen und Stellplätze

Zur Minimierung der Versiegelung sind Garagen und Stellplätze ausschließlich in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 19, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie Belüftungen der Tiefgarage, Einhausung der Tiefgaragenzufahrt, Stützmauern, Müllbereitstellungsflächen (für den Tag der Abholung) und Terrassen, sind auch außerhalb der überbaubaren Bereiche, jedoch nicht in der pv1- und pv2-Fläche sowie nicht innerhalb des 20 m-Streifens zum Autobahnfahrbahnrand zulässig.

#### Nicht-überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in den pv2-Flächen und damit innerhalb des 20 m-Streifens zum Fahrbahnrand der Autobahn sind keine Nebenanlagen und keine sonstigen baulichen Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Die pv-Flächen dienen der Begrünung und Gliederung des Gewerbegebietes, hiermit soll stadtgestalterischen, ökologischen und klimatischen Belangen Rechnung getragen werden.

Von Bundesautobahnen ist laut Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeder Art ein Mindestabstand von 40 m einzuhalten. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat

einer Ausnahmeregelung zugestimmt und den Mindestabstand auf 20 m reduziert. Für die Grundstücksteile, die in diesem 20 m Streifen liegen (zwischen Baugrenze und Straßengrundstück des Baulastträgers), werden Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i.S. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Es soll weiterhin eine Pflanzverpflichtung festgesetzt werden, um den Bestand und die damit einhergehende wichtige gestalterische und optische Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Autobahn zu erhalten.

### **3.6 Verkehr**

#### ÖPNV

Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie Nr. 84 bedient zwei Haltestellen im Verlauf der Pascalstraße (Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen. Eine Änderung der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen ergibt sich nicht. Im Zuge der geplanten Aufsiedlung des Eiermann-Areals wird mittelfristig auch die ÖPNV-Anbindung im Bereich des Gewerbegebiets Obere Waldplätze verbessert.

#### Geh- und Radwegeverbindungen

Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße. Die Umsetzung der Planung wird zu keiner Änderung führen.

#### Verkehrsflächen/Verkehrsgrün

Verkehrsmäßig ist das Plangebiet bereits heute über die Pascalstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Festsetzung der Verkehrsflächen und des Verkehrsgrüns entspricht mit Ausnahme des Bereichs vor dem Flst. 2229/1 im Wesentlichen dem Bestand vor Ort bzw. dem Bebauungsplan 1984/9.

Mit dem Ziel, eine bessere Bebaubarkeit auf dem ungünstigen schmalen Zuschnitt des Flst. 2229/1 zu erreichen, wurde zusammen mit dem Flurstück ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Die Kernfahrbahn der Straße Obere Waldplätze wird im Kurvenbereich mit 6,5 m Breite erhalten, die Senkrechtparkierung in Längsparkierung geändert und ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt. Es entsteht dadurch ein um ca. 2-4 m tieferes und besser ausnutzbares Gewerbegrundstück. Im öffentlichen Straßenraum entfallen hierdurch gegenüber der Darstellung im geltenden Planrecht ca. vier Stellplätze und ein Baum, für den angrenzend an die nordöstliche Ecke des Flst. 2229/1 zur Straße Obere Waldplätze hin ein Ersatz eingeplant ist. Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung wird der Gehweg zukünftig mit einer Breite von 2,0 m in östliche Richtung bis zum Flurstück 2210/3 weitergeführt.

Von dem bisher als Versorgungsfläche festgesetzten Flurstück 2230/1 wurde bereits ein Teilstück im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 veräußert und dem Baugrundstück zugeschlagen. Die verbleibende Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan künftig als Verkehrsfläche festgesetzt, da

die Netze BW GmbH mitgeteilt hat, dass hier kein weiterer Bedarf für eine Netzstation besteht.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 gegenüber dem Bestand zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbeste die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können.

#### Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Erschließung ausgehend von der Straße „Obere Waldplätze“ wird für das Flurstück 2210/6 (Untere Waldplätze 37) ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht auf Flurstück 2210/3 festgesetzt. Der Eigentümer ist einverstanden.

#### Grundstückszufahrten

Aufgrund der übergeordneten verkehrlichen Bedeutung der Pascalstraße und der Topographie (Böschung) ist entlang der Pascalstraße ein Bereich gekennzeichnet, in dem keine Ein- und Ausfahrten auf die angrenzenden Grundstücke zulässig sind. Zur Sicherung der durch den Verkauf notwendigen Umgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche und der neuen Längsparkierung im Bereich des Flurstückes 2229/1 werden in diesem Bereich ebenfalls Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

#### Verkehrsgutachten

Für das Plangebiet wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Dieses beinhaltet die Analyse der bestehenden Situation (Analyse Nullfall), den Analyseplanfall (Situation auf Basis Bestand mit planbedingtem Mehrverkehr bis 2030), den Prognose Nullfall sowie den Prognoseplanfall. In der Verkehrsprognose (Prognosefälle) werden die allgemeine Verkehrsentwicklung sowie diverse größere geplante Aufsiedlungen in Stuttgart-Vaihingen unterstellt. Die Planfälle beinhalten zusätzlich die aus dem Bebauungsplan Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" zu erwartende Verkehrserzeugung. Im Sinne einer Worst-Case-Abschätzung ist bei Ausnutzung sämtlicher neuen Baurechte des Bebauungsplans mit einem effektiven Neuverkehr von bis zu ca. 1050 Kfz-Fahrten täglich zu rechnen. Besondere Relevanz für die im Prognosezustand deutlich erhöhte Verkehrsbelastung der Pascalstraße hat die geplante Aufsiedlung des Eiermann-Areals. Maßgebend für die verkehrliche Beurteilung des Bebauungsplans Vai 285 "Obere Waldplätze / Pascalstraße" ist der Analyseplanfall.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können. Im Prognosezustand kann aufgrund der oben genannten Verkehrssteigerung im Umfeld des Geltungsbereiches die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte (Einmündung Pascalstraße / Obere Waldplätze und Einmündung Pascalstraße / Zufahrt Friedhof) nicht mehr sichergestellt werden (Qualitätsstufe E und F am Nachmittag), weshalb die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen wird. Die Überlastung der Knotenpunkte im Prognosezustand mit der damit verbundenen mangelhaften Verkehrsqualitätsstufe der Einmündungen ist auf die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zurückzuführen. Die Einrichtung der Lichtsignalanlagen kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

### **3.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Verkehrslärm**

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass aufgrund der bestehenden Verkehrsemissionen, unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses, die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der A 831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Lage der Grundstücke entlang der A 831 ist eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände nicht sinnvoll, da diese nahezu so hoch wie die zukünftig mögliche Bebauung ausfallen würden.

Im Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Hiermit soll eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten und Bewohner ausgeschlossen werden. Bauliche Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen o. Ä. erfolgen und müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Außenbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Lärmbelastung im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 sehr hoch ist. Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird der Geltungsbereich aufgrund der oben genannten Verkehrslärmbelastung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen zu treffen sind.

Die Festsetzungen und deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen.

#### Lärmschutzbereich für den Flughafen Stuttgart

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Stuttgart. Es ist dennoch mit Überflügen von am Flughafen Stuttgart startenden oder landenden Flugzeugen zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

### Lärmimmissionen durch Militärische Liegenschaften

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“. In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie entfernt) liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch-Barracks“). Von diesen Anlagen können am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Faktisch ist mit keiner rechtlich relevanten Belastung zu rechnen, denn falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im vorliegenden Bebauungsplanverfahren für nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

### Friedhof Buchrain

Auch der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

### Lufthygiene

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs entlang der A 831 wurde für das Gebiet eine Einschätzung der lufthygienischen Situation erstellt. Hierfür liegen für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführte Immissionsberechnungen entlang der Hauptverkehrsstraßen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016) sowie flächendeckende Berechnungen vor (Müller-BBM GmbH, Dezember 2016). Dabei wird einerseits die Immissionssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen auf der Grundlage von Verkehrsbelastung und Anbaucharakteristik für die Jahre 2015, 2020 und 2025 dargestellt (Screening-Verfahren mit Modell PROKAS). Andererseits bilden die flächendeckenden Berechnungen (Modellsystem PROKAS/LASAT/KLAM\_21) die Immissionskonzentrationen in einem Raster von 50 x 50 m unter Berücksichtigung der Quellgruppen Straßenverkehr, Industrie und Gewerbe sowie Kleine und Mittlere Feuerungsanlagen für die Jahre 2015 und 2025 ab.

Die genannten Berechnungen zeigen vergleichbare Ergebnisse. Um die Immissionskonzentration im Geltungsbereich und dessen Umgebung abbilden zu können, werden nachfolgend die flächendeckenden Berechnungen diskutiert. Hinsichtlich der derzeit gültigen Grenzwerte und Konzentrationsniveaus der relevanten, v.a. vom Straßenverkehr erzeugten Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im

Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in straßenabgewandte Gebäudebereiche zu nutzen.

#### Festsetzungen zur Lufthygiene

Vor dem Hintergrund der beschriebenen lufthygienischen Situation ist entlang der A 831 eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen und der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu kennzeichnen. Die zukünftigen, der Autobahn zugewandten Gebäudeseiten dürfen ausschließlich gewerblich genutzt werden, so dass Wohnnutzungen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter in den stark belasteten Bereichen ausgeschlossen sind. Für Aufenthaltsräume ist an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Die genannten Vorkehrungen sind aufgrund der hohen Belastungswerte auch für Aufenthaltsräume in den weiteren Obergeschossen zu empfehlen.

#### ISAS-Flächen

Der Bereich des Flurstückes 2237/1 sowie Teile der Flurstücke 2238/1 und 2234/1 sind in der städtischen Altlastendatenbank (ISAS) als entsorgungsrelevante Fläche (B-Fläche) in Bezug auf Altlasten (ISAS, Nr. 3329) dargestellt. Anfallendes Aushubmaterial kann Mehrkosten bei der Entsorgung verursachen. Im Bebauungsplan wird auf die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet, hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.

Werden bei Erdarbeiten Kontaminationen angetroffen, die über die bisherige Einstufung als nur entsorgungsrelevant hinausgehen, ist die Untere Wasserschutz- und Bodenschutzbehörde im Amt für Umweltschutz zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Flächen kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

### **3.8 Pflanzverpflichtungen**

#### pv-Flächen

pv - Für die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Pflanzverpflichtung festgesetzt, die sicher stellen soll, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Sicherung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird. Um diese Ziele zu stärken, werden zusätzlich Festsetzungen zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen und Gestaltung von PKW-Stellplätzen und deren Zufahrten getroffen. Liegt ein Leitungsrecht in der pv-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv1 - Pflanzstreifen entlang der Straße Obere Waldplätze

Die pv1-Festsetzung dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit dazu, entlang der Gehwege einen Grünstreifen zu erhalten, der eine angemessene stadträumliche Qualität für ein modernes Gewerbegebiet gewährleistet.

Um die Erschließung und Anfahrbarkeit der Grundstücke zu sichern, darf die pv1-Fläche für notwendige Zugänge (auch Windfang und Fluchttreppenhäuser) um max. 7 m und für Zufahrten jeweils bis zu einer Breite von max. 6 m pro Grundstück unterbrochen werden. Liegt ein Leitungsrecht in der pv 1-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

pv2 - Pflanzverpflichtung zur Pascalstraße und A 831

Die Festsetzung der pv2-Flächen dient neben der Minderung der klimatischen Betroffenheit auch der optischen Abschirmung zwischen Bebauung und A 831 bzw. der Pascalstraße. Zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der Autobahn ist ein dichter Bewuchs wünschenswert.

Die Anlage eines Wartungs- und Entfluchtungsweges ist im 20-Meter-Abstandsstreifen zur Autobahn möglich, wenn die Befestigung als nicht unterbaute Vegetationsfläche z. B. mit Rasenwaben hergestellt wird und das Regierungspräsidium Stuttgart (Abteilung 4 Straßenwesen und Verkehr) zustimmt.

Liegt ein Leitungsrecht in der pv2-Fläche, ist die Bepflanzung in Abstimmung mit dem jeweiligen Leitungsträger vorzunehmen.

Einfriedigungen sind gemäß den Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften in den pv1- und pv2-Flächen zulässig, um bei Bedarf eine Sicherung der gewerblichen Grundstücke zu ermöglichen.

### Erhalt- und Pflanzgebot für Bäume

Bestehende Bäume auf Privatgrundstücken außerhalb der Baufenster sind als Beitrag zu einer angemessenen Begrünung zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung auf dem Grundstück vorzunehmen. Die bestehenden Bäume sind gemäß DIN 18920 während der Baumaßnahmen ausreichend zu schützen.

Straßenbäume erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Raumes, binden Feinstaub und leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas. Bis auf den aufgrund der Umgestaltung der Verkehrsfläche vor Obere Waldplätze 12 entfallenden Baum werden alle im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Baumstandorte aufgrund ihrer gestalterischen Wirkung mittels Pflanzbindung gesichert. Für den entfallenden Baum wird ein Ersatz an der nordöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Auf der nördlichen Seite der Straße Obere Waldplätze setzt der geltende Bebauungsplan 1984/9 zwischen der Senkrechtparkierung vor Flst. 2250/1 zwei weitere, bisher nicht realisierte Baumstandorte fest. Diese Festsetzung wird in den neuen Bebauungsplan übernommen, da die Baumbete die Parkierung im öffentlichen Straßenraum gliedern, somit zu einem besseren Erscheinungsbild beitragen und eine Verbesserung des Kleinklimas bewirken können. Bei Realisierung dieser Baumstandorte werden hier ca. 3-4 Stellplätze entfallen.

### Baumbilanz

Das Gebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung der Stadt Stuttgart.

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Grundstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.

Im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich, der durch einen Landschaftsarchitekten zu erstellen ist.

### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 10° Neigung) sind flächig extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Für die Begrünung sind geeignete Gräser-, Kräuter- und Sprossenmischungen aus heimischen Arten zu verwenden.

Solaranlagen sind schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen, der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten. Alternativ kann zugunsten von Solaranlagen ohne Aufständering bei durchgehender Substratschicht auf eine Begrünung auf bis zu 40 % der Dachflächen verzichtet werden. Zur Erreichung der Klimaschutzziele und Förderung der Solarnutzung kann daher beim Einbau von Solaranlagen auf einen Anteil an Dachbegrünung verzichtet werden.

Aus technischen Gründen kann ausnahmsweise zugunsten notwendiger technischer Aufbauten, Dachterrassen, Attika und nicht brennbaren Abstandsstreifen auf eine Begrünung von insgesamt auf bis zu 20 % der Dachflächen verzichtet werden.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung soll dazu beitragen, die durch die höhere Ausnutzung der Grundstücke hervorgerufene geringfügige Betroffenheit der klimatischen

Belange zu kompensieren sowie die kleinräumige Situation der thermischen Belastung und die lufthygienische Situation zu verbessern. Darüber hinaus wird das Stadt- und Landschaftsbild aufgewertet. Hierzu sind Flachdächer und flach geneigte Dächer nach oben beschriebener Maßgabe zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung ist bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

#### Erdüberdeckung von unterirdischen Anlagen

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe herzustellen, im Bereich von Baumpflanzungen mit mindestens 80 - 100 cm Höhe zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten. Die Festsetzung zur Begrünung der Oberflächen von Unterbauungen dient neben den genannten positiven Eigenschaften von Begrünungen der Retention von Regenwasser und Sicherung eines ausreichenden Wurzelraumes für die auf der Unterbauung gepflanzte Vegetation. Auch wird mit ihr das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebietes zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

#### Gestaltung von PKW-Stellplätzen

Die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten sind aus Gründen des Boden- und Klimaschutzes mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zu befestigen. Ausgenommen davon sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Behindertenstellplätze, um eine zweckmäßige Nutzung sicherzustellen.

### **3.9 Ver- und Entsorgung**

#### Ver- und Entsorgung

Die Kanäle in der Pascalstraße sind zur Ableitung des Mischwassers nicht ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Kanalsanierungsmaßnahme durchgeführt.

Die Netze BW weist auf Folgendes hin: Im Geltungsbereich herrscht nur ein Wasserdruck von 2,6 bar vor. Aufgrund der zulässigen HbA (Höhe baulicher Anlagen) bzw. von vier Vollgeschossen ist eine Druckerhöhungsanlage erforderlich. Der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup> / h (Löschwasserbedarf nach W 405) ist gesichert.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu verbessern und zu vergrößern, wurde ein Teil der davorliegenden Verkehrsfläche von der Stadt Stuttgart an den Investor verkauft. Die zukünftige öffentliche Verkehrsfläche muss daher bzgl. der Anordnung der Stellplätze und des Gehweges umgestaltet werden. Zur Realisierung der Umgestaltung ist die Verlegung von Leitungen notwendig.

#### Leitungsrecht (Ir1 und Ir2)

Die vorhandenen Leitungstrassen sollen inklusive der notwendigen Schutzstreifen über die Festsetzung von Leitungsrechten im Bebauungsplan abgesichert werden. In Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern wurden bei der übergeordneten Wasserleitung (ZW 600) sowie der Wasserversorgungsleitung (VW 300) Leitungsrechte von 2 x 4 m (ZW 600) bzw. von 2 x 3 m (VW 300) ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt. Für die Stromtrasse ist ein Leitungsrecht von 2 x 1 m ab der jeweiligen Leitungsachse festgesetzt (Ir1). Für den Mischwasserkanal Ir2 wurde auf den Flurstücken 2237/1, 2210/3 und 2210/6 ein Leitungsrecht von jeweils 1,75 m beidseits der Kanalachse festgesetzt. Das Leitungsrecht ist zugunsten des jeweiligen Wasser- und Energieversorgers bzw. bei Ir2 zu Gunsten der Stadt Stuttgart (Leitungs- und Versorgungsträger Kanal) einzutragen.

Innerhalb des Schutzstreifen sind keine leitungsgefährdenden Eingriffe vorzunehmen. Eingriffe innerhalb des Schutzstreifens sind mit der Stadt Stuttgart, Stuttgart Netze bzw. der Netze BW abzustimmen. Die Ausübung dieser Rechte darf ganz oder teilweise Dritten überlassen werden. Die Begünstigten sind berechtigt, die belasteten Grundstücke jederzeit bei Bedarf zu betreten. Im Ir2 ist bei Zustimmung der Stadt Stuttgart die Überbauung mit Stellplätzen möglich, vorhandene Stellplätze genießen Bestandschutz.

Die innerhalb des Plangebietes bisher auf öffentlicher Fläche verlaufende Hauptwasserleitung der Netze BW wird, falls noch nicht umfänglich erfolgt, bei einem Verkauf von bisher öffentlichen Flächen dinglich gesichert.

### **3.10 Sozialverträglichkeit**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung sowie der Erhalt von hochwertigen Arbeitsplätzen im Innenbereich mit kurzen Wegen zu vorhandenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die unmittelbar an der A 831 stehenden Gebäude genießen Bestandsschutz. Soweit eine Wohnnutzung besteht, sind die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Immissionen aufgrund der bereits gegebenen Vorbelastung zumutbar.

### **3.11 Bauschutzbereich für den Flughafen**

Der Bauschutzbereich des Flughafens Stuttgart ist hier nicht betroffen. Von Seiten der Flughafen Stuttgart GmbH bestehen insofern gegen die festgelegten Bauhöhen keine Bedenken.

Zur Sicherung des Flugverkehrs muss die Luftfahrtbehörde jedoch am Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden, z. B. um zu klären, ob die Gebäude oder Kräne über 50 m über Grund aufgestellt werden. Ab dieser Höhe wäre durch die Nähe zum Einflugpunkt „W“ des Verkehrsflughafens Stuttgart eine Kennzeichnung des Hindernisses zu prüfen und vermutlich erforderlich (Einzelfallprüfung). Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textfestsetzungen aufgenommen.

## **4. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten und aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden nachfolgende örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie dienen u.a. der Vermeidung und Minderung der teilweise erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### Höhe baulicher Anlagen

Zur Schaffung einer stadträumlichen Qualität wird festgesetzt, dass wenn auf einen Baukörper auf das oberste Vollgeschoss innerhalb der HbA ein weiteres (Nichtvoll-) Geschoss gesetzt wird, dieses an der straßenzugewandten Seite (Obere Waldplätze) um die Eigenhöhe, seitlich um mindestens 1 Meter und in Richtung Autobahn um die Außenwandstärke zurückgesetzt werden muss.

### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung (zulässig sind begrünte Flachdächer mit einer Neigung bis max. 10°) soll ein Dachlandschaftsbild als im Wesentlichen be-

grünte fünfte Fassade der Neubauten ermöglicht werden. Die Begrünung leistet gleichzeitig u. a. einen Beitrag zur Minderung der (geringfügigen) klimatischen Belastung durch Versiegelung und Bebauung.

#### Fassadengestaltung

Um unangenehme Reflektionen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes am Orts- eingang von Vaihingen zu vermeiden, werden glänzende oder reflektierende Materi- alien nicht zugelassen.

#### Werbeanlagen

Die Beschränkung der Werbeanlagen erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen und zum Schutz der Würde des angrenzenden Friedhofes. Die Vorgaben wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild des Plangebietes, insbesondere aus Sicht der A 831, am Stadteingang von Vaihingen aus.

#### Bepflanzung

Nach § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird für die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baufenster sowie für die unterbauten Flächen festgesetzt, dass sie flächig zu begrü- nen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen sind. Dies soll sicherstellen, dass eine Versiegelung soweit möglich vermieden und eine Begrünung zur Siche- rung stadtgestalterischer Qualitäten und kleinklimatischer Belange realisiert wird.

#### Einfriedigungen

Mit der Festsetzung von Hecken in Kombination mit „offenen Zäunen“ sollen not- wendige Abgrenzungen der privaten Baugrundstücke entlang der Straßen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Ausführung „offener“ Strukturen bzw. Höhenbe- schränkung von Hecken auf 1,50 m sowie den Mindestabstand von 0,3 m zu öffentli- chen Verkehrsflächen werden stadtgestalterisch wichtige Sichtbeziehungen und Einblicke zur sozialen Kontrolle zwischen der Bebauung und dem öffentlichen Raum sichergestellt.

#### Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Müllbehälterstandplätze sind, soweit nicht in Tiefgaragen untergebracht, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschränke, Bepflanzung, Sichtblenden) zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbe- strahlung dient der Vermeidung von Geruchsbelästigungen. Im Übrigen gelten die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart unter Berück- sichtigung der Richtlinien der VDI-2160.

#### Außenantennen und Mobilfunkanlagen

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt**

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird (s. a. Kapitel II, Umweltbericht), so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

#### **Schutzgut Mensch**

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

#### **Schutzgut Ortsbild**

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den

Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.

Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, sodass nur nicht erhebliche Auswirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

### **5.2 Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG**

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

### **6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Durch den Verkauf des Grundstückes Obere Waldplätze 12 und Teile der angrenzenden Verkehrsfläche ist eine Neugestaltung der Straße Obere Waldplätze in diesem Bereich erforderlich. Die Übernahme der Kosten für Planung, Herstellung, Leitungsverlegung etc. wurde bereits im Kaufvertrag durch das Amt für Liegenschaften und Wohnen mit dem Erwerber geregelt.

### **7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Davon sind ca. 1,07 ha Gewerbegebiet und ca. 0,36 ha Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün).

## II. Umweltbericht

### zum Bebauungsplan Obere Waldplätze / Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen

#### Inhaltsverzeichnis

<b>1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet .....</b>	<b>27</b>
Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele .....	27
Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	28
Ergänzende Angaben zum Plangebiet .....	31
Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht.....	31
Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4).....	31
Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte.....	32
<b>2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes.....</b>	<b>33</b>
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit.....	33
Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität.....	35
Schutzgut Boden .....	38
Schutzgut Wasser - Grundwasser.....	39
Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer.....	40
Schutzgut Klima und Luft .....	41
Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild.....	43
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
Wechselwirkungen .....	44
<b>3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) .....</b>	<b>45</b>
Darstellung der zukünftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen als Grundlage für die Einschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/im Prognose 0-Fall .....	45
Einschätzung des Umweltzustandes gegenüber dem Ist-Zustand bei Nichtdurchführung der Planung/Prognose 0-Fall.....	45
<b>4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>47</b>
<b>5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....</b>	<b>48</b>
Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen.....	48
Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) .....	49

Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB .....	52
Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB .....	55
Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB.....	57
Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB.....	59
Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB	62
Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB .....	64
Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt .....	65
<b>6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB.....</b>	<b>66</b>
<b>7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) .....</b>	<b>66</b>
<b>8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>66</b>

## **1 Allgemeine Informationen zum Plangebiet**

### **Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele**

Die Drees & Sommer AG hat ihre Hauptverwaltung in Stuttgart-Vaihingen, Gewerbegebiet Waldplätze und plant, hier ihren Standort zu erweitern. Das Baufenster auf dem von der Stadt Stuttgart hierfür erworbenen Flurstück 2229/1 ist zu klein. Als perspektivisches Entwicklungsziel für das Gewerbegebiet Waldplätze sieht die Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen (EWS, Endbericht Stand 4/2017) eine Nachverdichtung und Erhöhung der Flächenausnutzung (Handlungsfeld Erhöhung der Flächeneffizienz, Leitprojekt Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Industrie- und Gewerbegebieten) vor. Daher wird das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich für alle Grundstücke deutlich erhöht. Insbesondere durch eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und einer Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe kann die in der EWS für das südwestliche Quartier vorgeschlagene Flächenaktivierung durch Aufwertung und Verdichtung ermöglicht werden. Gleichzeitig wurde der Katalog der möglichen Nutzungen im Gewerbegebiet überprüft und auf zeitgemäße Bedarfe und Nachfragen aus dem gewerblichen Bereich angepasst. Zudem sollen die Zielsetzungen der städtischen Konzepte bzgl. Einzelhandel und Vergnügungsstätten umgesetzt werden.

Um ein städtebaulich einheitliches Stadtbild zu erreichen und den Ortseingang von Vaihingen aus Sicht der Pascalstraße und der A 831 angemessen ausbilden zu können, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe entsprechend der Topographie gestaffelt. Es werden Festsetzungen zu Dachbegrünung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen getroffen. Die Festsetzung von pv-Flächen entlang der Straße Obere Waldplätze soll das Gebiet gliedern und durch Begrünung mit Bodendeckern und Sträuchern/Hecken entlang der Gehwege die heutige Freiraumqualität eines modernen Gewerbegebietes erhalten bzw. aufwerten sowie das Kleinklima verbessern.

Um den Zuschnitt des Baufensters auf dem Flst. 2229/1 zu optimieren und zu vergrößern, wird die davorliegende Verkehrsfläche bzgl. der Anordnung der Stellplätze umgestaltet und entlang der neuen Grundstücksgrenze ein durchgängig 2,0 m breiter Gehweg festgesetzt.

## Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Abbildung 1: FNP: Stadtplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

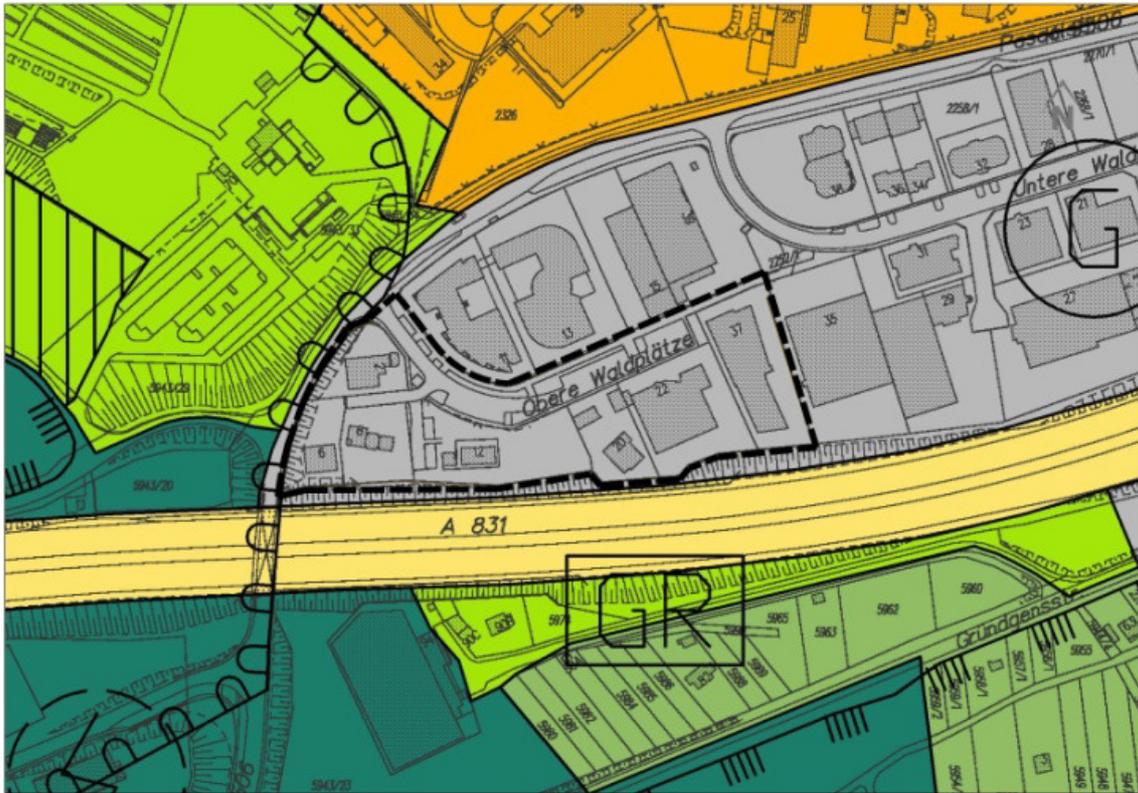
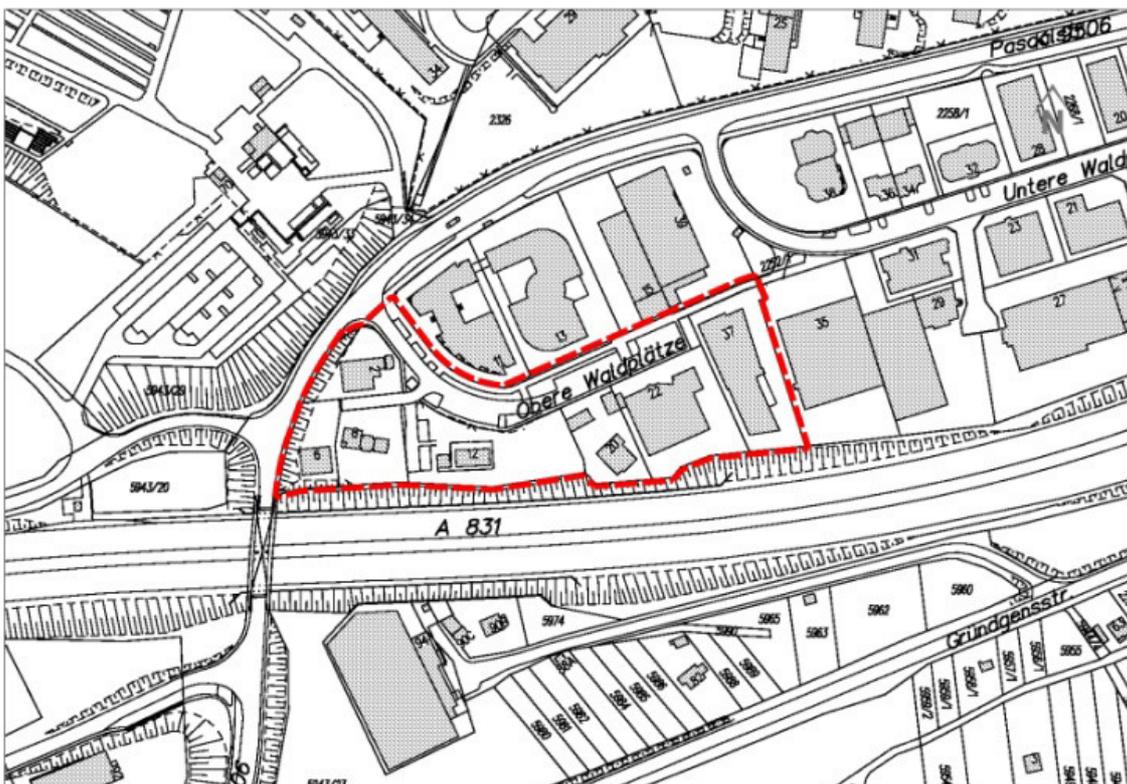


Abbildung 2: B-Plan: Kataster mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches



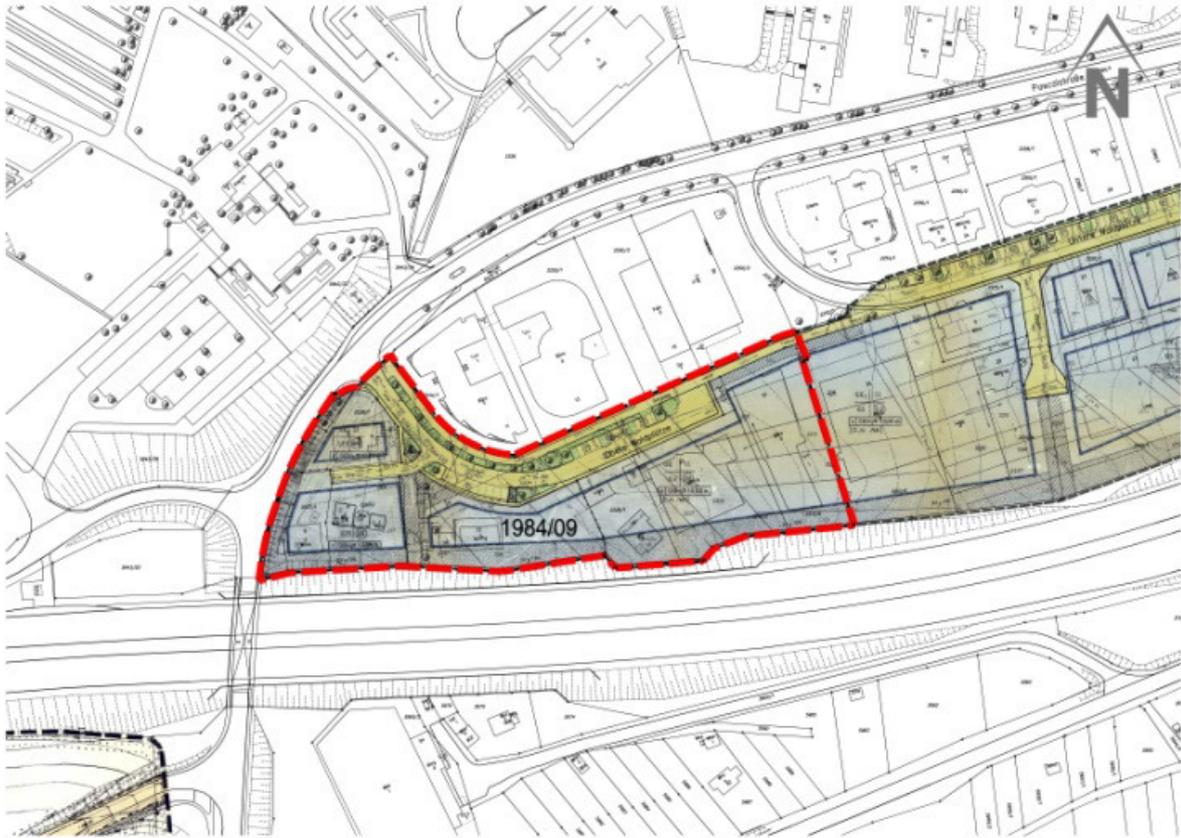
**Abbildung 3:** Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes



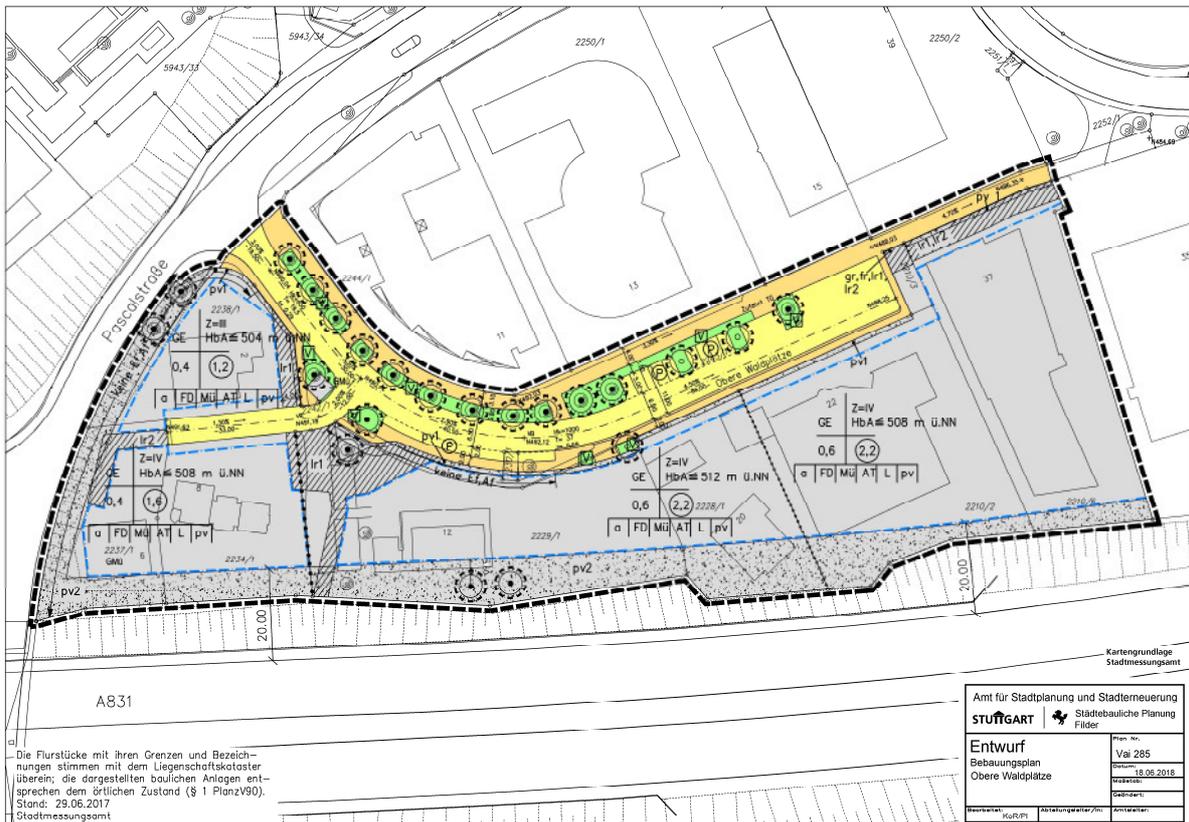
**Abbildung 4:** Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes



**Abbildung 5:** Abbildung rechtskräftiger B-Plan



**Abbildung 6:** Abbildung Entwurf Bebauungsplan



## Ergänzende Angaben zum Plangebiet

Ausgangszustand des Planungsgebietes:

	gerundet in %
Ackerflächen	
Grünland	
Weinbauflächen	
Wald	
Streuobst	
Private Grünflächen/Gärten	ca. 26%
Öffentliche Grünflächen	
Gewässer	
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsgrün	ca. 53%
Gebäude/Bauliche Anlagen	ca. 21%
Sonstige versiegelte Flächen	

## Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

(vgl. dazu auch die Abbildung 5):

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsgrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück 2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

## Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (vgl. dazu auch die Abbildungen 1 und 4)

**Regionalplan:** Keine relevanten Festsetzungen

**Flächennutzungsplan:** Gewerbliche Baufläche

**Landschaftsplan:** Baufläche, entlang A 831 raumbildende Vegetation

**Flurbilanz:** Im Innenbereich nicht relevant

**Bioverbundplanung:** Im Innenbereich nicht relevant

**STEK:** im Plangebiet ohne räumlich differenzierte Aussagen/Vorgaben

**Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen:** Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Vergnügungsstättenkonzeption, Strukturplan Vaihingen (Entwurf), EWS

**Geschützte Objekte:** Nicht vorhanden

## **Schutzgebiete:**

### Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.

### Heilquellenschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums vom 11. Juni 2002).

Das Plangebiet liegt außerhalb von sonstigen Schutzgebieten.

## **Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte**

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

### Lärm:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau         |
| <input type="checkbox"/>            | 4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene |
| <input type="checkbox"/>            | 18. BImSchV – Sportlärm/Freizeitlärm          |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm              |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TA Lärm                                       |

### Luftschadstoffe:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (Feinstaub, PM10)   |
| <input checked="" type="checkbox"/> | 39. BImSchV – (CO, CO <sub>2</sub> , NO <sub>x</sub> , SO <sub>x</sub> ,) |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Schwermetalle)   |
| <input type="checkbox"/>            | 39. BImSchV – (Benzol, sonstige)  |

### Sonstige:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Geruchsimmisionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche) |
| <input type="checkbox"/> | Erschütterungen  |

## 2 Bestandserfassung und Bewertung des Ist-Zustandes

### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

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

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Westen von Vaihingen und ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Im westlichen Teil befinden sich zudem Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Bestandswohngebäude.</p> <p>An das Plangebiet grenzt westlich der Pascalstraße der Buchrainfriedhof an. Daran angrenzend liegen Naherholungsgebiete wie die Bernhartshöhe und der Spitalwald. Nördlich der Pascalstraße liegt die militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte „Patch-Barracks“ und in ca. 2 km Entfernung die Standortschießanlage Böblingen „Im Bernet“ (Bundeswehr). Einkaufsmöglichkeiten bestehen im Zentrum von Vaihingen.</p> <p>Das Plangebiet ist mit der Buslinie 84 an den ÖPNV angeschlossen (Haltestellen Ecke Kurmärker Straße/Pascalstraße und Pascalstraße/Obere Waldplätze). Sie verbindet mit einem schwach frequentierten Taktfahrplan das Gewerbegebiet mit dem Zentrum von Vaihingen, dem S-Bahn- und Stadtbahnhalt am Vaihinger Bahnhof und dem ZOB Böblingen.</p> <p>An den überörtlichen Verkehr ist das Plangebiet mit der nahegelegenen Aufahrfahrtsmöglichkeit über die A 831 (Anschlussstelle Vaihingen) auf die A 8 am Autobahnkreuz Stuttgart angebunden. Das Plangebiet ist ebenso an das Zentrum von Vaihingen und die Innenstadt Stuttgarts über das vorhandene Straßennetz gut angebunden.</p> <p>Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen befinden sich entlang der Pascalstraße.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p><u>Verkehrslärm</u></p> <p>Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt.</p>

Das Schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitung mit den bestehenden Gebäuden für die kritische Höhe des 2. Obergeschosses die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag bzw. 55 dB(A) in der Nacht entlang der BAB A831 und auch entlang der Pascalstraße überschritten werden.

Den Isophonenkarten kann entnommen werden, dass an den Fassaden der bestehenden und geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 74 dB(A) am Tag und 65 dB(A) in der Nacht auftreten. Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Dies ist bei der Festlegung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### Von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen:

Für Bauvorhaben im Bereich Obere Waldplätze/Pascalstraße sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des BImSchG möglich. In unmittelbarer Nähe zur geplanten Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 2200 m entfernt die Standortschießanlage Böblingen „Im Ber-net“. Laut Stellungnahme der Bundeswehr können von der Anlage am Tag und zur Nachtzeit Lärmemissionen ausgehen.

Beim Amt für Umweltschutz liegen keine Beschwerden von Anwohnern vor. Aufgrund des großen Abstandes von über 2,0 km zum Plangebiet, der bewaldeten Umgebung und der bodennahen Lage der Schießstände ist nur bei ungünstigen Einzelfallsituationen (Wetter, wenig Verkehr auf Autobahn, etc.) eine Lärmbelastung zu erwarten. Faktisch ist mit keiner Belastung zu rechnen. Falls es zu Einzelfallereignissen kommt, gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 BImSchG. „Die Bundeswehr darf bei Anlagen nach § 3 Absatz 5 Nummer 2, die ihrer Bauart nach ausschließlich zur Verwendung in ihrem Bereich bestimmt sind, von den Vorschriften dieses Gesetzes und der auf dieses Gesetz gestützten Rechtsverordnungen abweichen, soweit dies zur Erfüllung ihrer besonderen Aufgaben zwingend erforderlich ist“. Daher hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis im Bebauungsplan für nicht erforderlich.

In nördlicher Richtung (ca. 500 m Luftlinie) entfernt liegt eine militärische Liegenschaft der US-Streitkräfte („Patch- Barracks“). Von dieser Anlage können lt. Stellungnahme der Bundeswehr am Tag und zur Nachtzeit Lärmimmissionen ausgehen.

Es liegt eine Anwohnerbeschwerde gegen Schusslärm auf dem Gelände der Patch-Barracks von 2015/2016 beim Amt für Umweltschutz vor. Auf Nachfrage hatten damals die amerikanischen Streitkräfte jedoch mitgeteilt, dass auf dem Gelände kein normaler Schießstand mehr betrieben wird. Es gilt § 60 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 BImSchG. Auch hier hält das Amt für Umweltschutz im Bebauungsplan eine Festsetzung bzw. einen Hinweis für nicht erforderlich.

Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

#### Friedhof Buchrain

Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Entsprechend der Ziffer 6.1 der LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm sind Friedhöfe wie Parkanlagen und Kleingartenanlagen zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung). Dies wird bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

<p><b>Überschreitung von Immissionsgrenzwerten im Plangebiet und/oder benachbart liegenden Flächen:</b></p> <p>Es werden folgende Grenzwerte überschritten: Verkehrslärm Orientierungswerte der DIN 18005. Im Geltungsbereich wurden Werte von &gt; 70 dB(A) tags und &gt; 60 dB(A) nachts ermittelt.</p> <p>(Zu Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen vgl. Ausführungen zu Klima und Luft)</p>
<p><b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b></p> <p>Die Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.</p> <p>Die ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes ist verbesserungswürdig.</p>

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	EU-Lärmkartierung 2012/2017  Lärmaktionsplan 2017  Schallimmissionsprognose – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH			<b>x</b>

**Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität**

<b>Bestand:</b>
-----------------

Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im westlichen Bereich mit teilweise größeren und im östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen- und Freiflächenanteilen. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet.  
 Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes auf Privatgrundstücken durch einen Sachverständigen vor. Darin sind vier Bäume als erhaltenswert genannt worden, zusätzlich wurden vom Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung zwei weitere Bäume als erhaltenswert eingestuft. Da drei der erhaltenswerten Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des geltenden Bebauungsplanes liegen, verbleiben drei Bäume auf Privatgrundstücken sowie zwei Bäume auf dem städtischen Flurstück an der Pascalstraße, die festgesetzt werden.  
 Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Ein artenschutzrechtliches Gutachten nach § 44 BNatschG ist deshalb nicht erforderlich.

**Schutzgebiete:**

Naturschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Naturschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet.....
Landschaftsschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
		Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Landschaftsschutzgebiete .....
Naturdenkmale		Im Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
	x	Im Planungsgebiet liegt kein Naturdenkmal
		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das Naturdenkmal .....
Besonders geschützte Biotope		Im Planungsgebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope :
		Biotop Nr. ....
		Biotop Nr. ....
	x	Im Planungsgebiet liegen keine besonders geschützten Biotope

		In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet liegt das besonders geschützte Biotop .....
Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Planungsgebiet bestehen folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Baumschutzsatzung.

<b>Besonders und streng geschützte Arten:</b>		
Besonders und streng geschützte Arten:		Im Planungsgebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor:
	x	Im Planungsgebiet sind derzeit keine Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bekannt.
<b>Vorbelastungen:</b>		
Es handelt sich um ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit gewerbetypischen Nutzungen und bestehenden Wohngebäuden. Die A 831 begrenzt im Süden das Plangebiet. Die Belastung mit Lärm und Luftschadstoffen ist aufgrund der Lage an der A 831 hoch.		
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>		
Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit vorhandenen hohen Belastungen an Lärm und Luftschadstoffen durch die Lage an der A 831. Die A 831 hat in Richtung Süden eine starke Trennwirkung. Es liegen keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vor. Das Gebiet ist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von nachrangiger/geringer Bedeutung.		

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Tiere und Pflanzen:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Ortsbegehung/Luftbildauswertung durch Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und Amt für Umweltschutz</p> <p>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“, Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017</p>
---	---

## Schutzgut Boden

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich der Löwenstein-Formation (Stubensandsteine). Im Geltungsbereich befinden sich Böden der Qualitätsstufe 2 (= gering) und 3 (= mittel), wobei die Bodenfunktionen außerhalb der versiegelten Bereiche im Schnitt als hoch eingestuft werden. Das Plangebiet ist ein weitgehend aufgesiedeltes Gewerbegebiet mit unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken, im Bereich der Flst. 2229/1 und Flst. 2338/1 mit größeren und im westlichen und östlichen Bereich mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächenanteilen (aus Bodenkarte Stuttgart). Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
<p>Durch die Gewerbeansiedlung sind große Teile des Plangebietes anthropogen überformt. Es sind durch bauliche und gewerbliche Einflüsse Umlagerungen und Auffüllungen entstanden. Die Flächen sind je nach Lage im Plangebiet stark versiegelt mit Versiegelungsgraden auf den Baugrundstücken von 11% - 30% bis 91% bis 100% und mit 91% -100 % auf den Verkehrsflächen (s. Bodenkarte Stuttgart). Teilweise sind die Bodenfunktionen zerstört oder stark gestört.</p> <p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1)</p>
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Es liegt eine für ein bestehendes Gewerbegebiet typische Bodenbeeinträchtigung mit teilweise hohen Versiegelungsgraden vor. Außerhalb der versiegelten und teilversiegelten Flächen der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen werden die Bodenfunktionen im Schnitt jedoch als hoch eingestuft.</p>

### Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
		x		

<b>Boden:</b>	
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Landesamt für Geologie  Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz  Karten des Amtes für Umweltschutz zur Bodenqualität und Versiegelung  Auswertung Stadtkarte/Luftbild bzgl. Versiegelung  ISAS Altlastenkataster

### Schutzgut Wasser - Grundwasser

<b>Bestand:</b>
<u>Grundwasser</u> Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart (M 1:10 000) kann für den Geltungsbereich kein Grundwasserstand genannt werden.
<u>Wasserschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Westlich der Pascalstraße grenzt das Wasserschutzgebiet der Trinkwassergewinnungsanlage „Parkseen, Steinbach- und Katzenbachsee“ der Stadt Stuttgart Zone III A an.
<u>Heilquellenschutzgebiete</u> Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002).

<b>Lage in Schutzgebieten:</b>		
Wasserschutzgebiete:		Das Planungsgebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone .....
	x	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Planungsgebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet .....
Heilquellenschutzgebiete:	x	Das Planungsgebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebietes .....
		Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete

	Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete .....
<b>Vorbelastungen:</b>	
Im Gewerbegebiet befindet sich eine Altlastenfläche (s. Schutzgut Boden). Es liegt eine gewerbegebietstypische Versiegelung und anthropogene Überformung des Bodens vor.	
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>	
Es liegt eine für ein Gewerbegebiet typische Grundwasserbeeinträchtigung in Folge einer reduzierten Grundwasserneubildung vor.	

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

	Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Grundwasser:	1	2	3
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	-	x		

### Schutzgut Wasser - Oberflächengewässer

Hinweis: Der Aspekt Gewässer als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt wird unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen abgearbeitet, der Aspekt Gewässer als Element der Landschaft und als Element der naturnahen Erholung, wird unter dem Schutzgut Landschaft abgearbeitet.

<b>Bestand:</b>	
Im Geltungsbereich liegt kein Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Glems.	
Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet. Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.	
<b>Lage in Schutzgebieten:</b>	
Überschwemmungsgebiete:	Das Planungsgebiet liegt im Überschwemmungsgebiet .....
	x liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten

<b>Vorbelastungen:</b>
Die Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse wird im Bereich nordwestlich der Pascalstraße als sehr gering und im Bereich nördlich in der Pascalstraße als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Darstellung.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
Keine Vorbelastung

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Oberflächengewässer:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>		<b>x</b>		

### Schutzgut Klima und Luft

<b>Bestand:</b>
Der Klimaatlas stellt ein Gewerbeklimatop dar, mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung. Das Gewerbegebiet Waldplätze ist ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion, es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das Plangebiet ist im Klimaatlas als bodeninversionsgefährdetes Gebiet dargestellt.
<b>Vorbelastungen:</b>

Lufthygienische Situation - bestehende Belastungen

Es werden straßennah entlang der A 831 Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> festgestellt. Derzeit werden dort NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

Für Feinstaub (PM10) werden keine Überschreitungen des gültigen Jahresgrenzwerts von 40 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert. Straßennah entlang der A 831 werden dort leicht erhöhte Konzentrationen zwischen 20 und 22 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet (50 % bis 75 % des Grenzwerts) und in den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs zwischen 17 und 18 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel (mittlere Konzentrationen, 25 % bis 50 % des Grenzwerts). Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte sind nicht zu erwarten. Teilweise werden die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Zielwerte für die Luftqualität in Stuttgart überschritten (Stadt Stuttgart, 2012).

**Überschreitung von Grenzwerten:**

Es werden im Plangebiet und/oder auf benachbart liegenden Flächen im Ist-Zustand folgende luftschadstoffspezifischen Immissionsgrenzwerte überschritten:

Der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> wird derzeit durch NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 44 und 51 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel überschritten. Diese sind im Hinblick auf den Beurteilungswert als deutliche Überschreitung einzustufen (110 % bis 150 % des Grenzwerts). In den von der Autobahn abgewandten Gebieten des Geltungsbereichs werden NO<sub>2</sub>-Immissionen zwischen 33 und 35 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet, welche als erhöhte Konzentrationen (75 % bis 90 % des Grenzwerts) einzustufen sind.

**Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:**

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen zur lufthygienischen Situation, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Klima und Luft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
			<b>x</b>	

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	<p>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH &amp; Co. KG, September 2016</p> <p>„Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21“, Müller-BBM GmbH, Dezember 2016</p> <p>Stellungnahme Lufthygiene des Amts für Umweltschutz vom 21.12.2017</p>
---	--

### Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild

<b>Bestand:</b>
<p>Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient.</p> <p>Angrenzend an den Geltungsbereich sind, wie im Landschaftsplan dargestellt, entlang der Pascalstraße ein Rad- und ein Wanderweg.</p> <p>Nordwestlich der Pascalstraße liegt der Friedhof Buchrain.</p>
<b>Vorbelastungen:</b>
Beeinträchtigung durch die Lage an der A 831.
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
<p>Das Plangebiet ist als heterogen strukturiertes Gewerbegebiet Bestandteil des bebauten Siedlungsbereiches und weist hinsichtlich des Ortsbildes keine Besonderheiten auf. Es stellt jedoch durch seine Lage aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Umgebung.</p>

Bewertungsrahmen:

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Landschaft:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
				<b>x</b>

<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Ortsbesichtigung
	Geoline Pro

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<b>Bestand:</b>
Es sind keine Kultur- oder sonstigen schützenswerten Sachgüter vorhanden.
<b>Vorbelastungen:</b>
-
<b>Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:</b>
-

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

	<b>Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Ausgewertete Untersuchungen/Gutachten:</b>	Geoline Pro	x		

### Wechselwirkungen

Es sind keine besonderen, für die Bewertung der Umweltsituation relevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bekannt.

### 3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall)

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

<b>Nutzungen im Gebiet:</b>		<b>Rahmenbedingungen</b>	
x	Ausübung der derzeit rechtskräftigen Planungs- und Baurechte	x	Keine veränderten Rahmenbedingungen mit Wirkungen auf das Plangebiet
	Realisierung rechtskräftiger Planfeststellungen		Realisierung von derzeit noch nicht ausgeübten Planungs- und Baurechten auf benachbart liegenden Flächen / in der Umgebung des Plangebietes
	Realisierung sonstiger Genehmigungen und genehmigter Vorhaben (fachrechtliche Genehmigungen)		Realisierung von Planfeststellungen im Umfeld des Plangebietes
	Aufrechterhaltung der derzeitigen (landwirtschaftlichen, gärtnerischen, sonstigen) Nutzungen	x	Veränderung der Immissionssituation (Lärm- und Luftschadstoffe) aufgrund sich verändernder Verkehrsströme
	Auflassung der Nutzung, Brache, Sukzession		Sonstige Veränderungen (Erläuterungen siehe unten)

#### **Erläuterungen zu den künftigen Nutzungen und Rahmenbedingungen bei Nichtdurchführung der Planung:**

Es ist mit einer deutlich erhöhten Verkehrsbelastung der Pascalstraße durch die umfangreichen Entwicklungen im Umfeld, insbesondere durch die Aufsiedlung des Eiermann-Campus zu rechnen. Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen zeigen, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen im Analyseplanfall vom Straßennetz aufgenommen werden können.

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

Rahmenbedingungen planungsrechtliche Nullvariante:

Für die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist im vorliegenden Fall die Entwicklung bei Ausnutzung des geltenden Planungsrechtes zu betrachten. Der geltende Bebauungsplan 1984/9 weist folgende Festsetzungen auf: Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Waldplätze II“, 1984/9, der ein zum Teil eingeschränktes Gewerbegebiet und für die Flurstücke 2238/1, 2237/1, 2229/1 und 2234/1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, eine Gebäudehöhe (GBH) mit GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festsetzt. Nach Osten hin sind die Nutzungszahlen höher, für die Flurstücke 2228/1, 2210/2 und 2210/6 sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 und ebenfalls eine GBH max. von 10 m bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Verkehrsfläche der Straße Obere Waldplätze ist durch einen Grünstreifen (Verkehrsrün) mit Bäumen und durch öffentliche Stellplätze gegliedert. Auf Flurstück

2230/1 ist eine Versorgungsfläche und auf Flurstück 2242/1 eine Gemeinschaftsanlage (Müllbehälterstandplatz) festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der heutigen Nutzung unter gültigen baurechtlichen Vorgaben auszugehen. Unter Beibehaltung der heutigen Nutzung ist der Geltungsbereich zu ca. 74% versiegelt, eine Begrünung der Dachflächen ist im Ist-Zustand nicht vorhanden bzw. nicht festgesetzt.

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

<b>Kurzerläuterungen zu den getroffenen Einschätzungen:</b>	
Mensch	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Betriebliche Erweiterungen sind im Rahmen des geltenden Planrechtes möglich. Aufwertung des Gebietes, Stärkung der Betriebe und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne der EWS ist nicht möglich.
Tiere und Pflanzen	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Boden	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Grundwasser	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Klima und Luft	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Landschaft, Landschaftsbild, Ortsbild	Mit Ausnutzung des vorhandenen Planungsrechts sind weder negative Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten noch planungsrechtlich relevante Verbesserungsmaßnahmen durchsetzbar. Die Bebauung/Versiegelung bleibt bestehen.
Sonstige Bewertungsaspekte	keine

#### **4 Alternativenprüfung/anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das bestehende Gewerbegebiet Obere Waldplätze soll überplant werden, mit dem Ziel, die Bauabsichten der dort ansässigen Drees & Sommer AG zu ermöglichen und für alle im Geltungsbereich liegenden Gewerbegrundstücke das Maß der baulichen Nutzung zu erhöhen. Die neuen Nutzungsziffern wurden auf Basis der Ziele der Entwicklungskonzeption Wirtschaftsflächen für Stuttgart (Aufwertung und Verdichtung) in Abwägung mit der stadträumlichen Gestalt des Gebietes festgelegt. Alternative Planungsmöglichkeiten oder Standorte kamen daher nicht in Betracht, insbesondere wird mit der vorgesehenen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

## 5 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen:

Die umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens

x	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich (Luft/Lärm = nein)
x	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf (Ortsbild)
	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

	<b>Schutzgut:</b>	<b>Ort/Bereich der Wirkungen:</b>
	Mensch Landschafts- und Ortsbild	Ortseingang Vaihingen, Sichtfeld vom Aussichtsb erg Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie der A 831, nah gelegener Friedhof Buchrain etc.
	Boden	-
	Wasser	-
	Klima und Luft	
	Tiere, Pflanzen, Biodiver- sität	-
	Kultur- und sonstige Sachgüter	-

## Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)		x			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)	<p>Im Geltungsbereich gibt es auch zukünftig keine erholungsrelevante Infrastruktur.</p> <p>Der angrenzende Friedhof Buchrain ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht schutzbedürftig. Laut der Auslegungshinweise zum Bestattungsgesetz Baden-Württemberg sind Friedhöfe wie Parkanlagen bzw. Mischgebiete zu behandeln (60 dB(A) tags, nachts keine Einschränkung).</p>	x			
Lärm – Verkehr	<p>Es besteht eine hohe Belastung durch Verkehrslärm durch die Lage an der A 831.</p> <p>Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB aufgrund der Vorbelastung mit Verkehrslärm der A 831 ist erforderlich.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der A 831 sind aufgrund der vorhandenen topographischen Lage sowie der zukünftig zulässigen Gebäudehöhe nicht sinnvoll und nicht städtebaulich erwünscht, da diese nahezu so hoch wie die schützenswerten Gebäude ausfallen müssten.</p> <p>Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der beste-</p>		x		

		1	2	3	4
	<p>henden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.</p> <p>Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.</p>				
Lärm – Gewerbe/Industrie	<p>Die zulässige Art der baulichen Nutzung unterscheidet sich nicht wesentlich von den bereits geltenden Festsetzungen. Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauN-VO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, mit einer Einschränkung des Nutzungskataloges u.a. zum Schutz des Wohnens und des angrenzenden Friedhofs.</p>	x			
Lärm – Sport	-				
Lärm – Freizeit	-				
Erschütterungen	-				
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	<p>Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.</p> <p>Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte angestrebt werden, ist aber nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>		x		
Sonstige Bewertungsaspekte:	-				

Lärminderungsplan	<p>Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:</p> <p>.....</p>
-------------------	---

	x	Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.
Luftreinhalteplan		vgl. SG Klima und Luft

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Maßnahmen zum Schallschutz haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	1	2	3	4
			x		
Ausgewertete Gutachten	<p><b>Schallimmissionsprognose</b> – Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet „Obere Waldplätze/Pascalstraße im Stadtbezirk Vaihingen (Vai 285)“ in 70569 Stuttgart. Datum 02.08.2017, Verfasser Kurz und Fischer GmbH.</p> <p><b>Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Vai 285 „Obere Waldplätze / Pascalstraße in Stuttgart,</b> gevas humber &amp; partner mit Datum vom März 2018</p>				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

## Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen	Keine Schaffung von naturnahen Biotop- und – Nutzungstypen sowie von Biotopkomplexen.  Der neue Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Neupflanzung und zum Erhalt von Bäumen, für pv-Flächen und Dachbegrünung.	x			
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten	Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.	x			
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)	Keine Schaffung von Biotopverbund bzw. Biotopvernetzung	x			
Biodiversität/Vielfalt an Arten und Lebensräumen	Keine Bedeutung bzgl. Biodiversität	x			

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:	-				
Auswirkungen auf Land-	-				

		1	2	3	4
schaftsschutzgebiete:					
Auswirkungen auf Naturdenkmale:	-				
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:	-				
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:	-				
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten liegen nicht vor.	x			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:	Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von streng geschützten Arten liegen nicht vor.	x			

Zielsetzungen Landschaftsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
Zielsetzungen Biotopverbundplanung	x	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
	x	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Verkleinerung der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche und sonstigen Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung und Festsetzung von Bäumen gemindert.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
				<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	<b>Begutachtung „Erfassung Baumbestand“</b> , Sachverständiger Georg Braun, Datum 08.06.2017 und 07.07.2017				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Boden - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 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 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Filter und Puffer für Schadstoffe/ Schutz des Grundwassers	Höhere Versiegelung durch höhere Nutzungswerte GRZ.			x	
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser	Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Glems. Niederschlagswasserbewirtschaftung ist bisher nicht notwendig.			x	
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen bekannt.				
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen	Im Plangebiet sind keine relevanten Flächen betroffen.				

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich	Keine erforderlich

nachteiliger Wirkungen	
------------------------	--

Umgang mit Altlasten:	<p>Aufgrund der Vornutzung der Flächen liegt folgende Altlastenfläche im Plangebiet: ISAS Nr.: 3329 (Flst. 2237/1, teilweise Flst. 2238/1 und 2234/1).</p> <p>Im Bebauungsplan wird auf die die Fläche hingewiesen. Die Bauherren sind verpflichtet hinsichtlich der Altlasten den Nachweis zu führen, dass Boden- und/oder Grundwasserkontaminierungen entweder nicht vorliegen oder sachgerecht saniert werden.</p> <p>Für die Planverwirklichung muss zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen und zum Schutz der menschlichen Gesundheit oben genannter Nachweis geführt werden.</p>
-----------------------	--

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und verbleibende Auswirkungen:</u>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der bereits vorhandenen baulichen und gewerblichen Einflüsse inklusive Umlagerungen und Auffüllungen nicht erheblich.</p> <p>Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.</p>	1	2	3	4
				x	
Ausgewertete Gutachten	Berechnung der Bodenindexpunkte durch das Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr.7a und g BauGB:

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterungen				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen	-				
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge	Prüfung im Baugenehmigungsverfahren	x			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten	Die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der damit verbundene höhere Versiegelungsgrad führen zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.			x	
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur	-				
Oberflächengewässer – Gewässergüte	-				
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen	Durch Festsetzung von Dachbegrünung erfolgt eine Retention des Niederschlagswassers auf den Dachflächen.		x		

		1	2	3	4
Schutzgebiete:					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:	Keine, da außerhalb von Wasserschutzgebieten	x			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:	Das Plangebiet liegt in der Außenzone der Heilquellenschutzgebiete. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Eine Prüfung erfolgt im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch das Amt für Umweltschutz.	x			
Auswirkungen auf Über-	Keine, da außerhalb von Überschwem-	x			

		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
schwemmungsgebiete:	mungsgebieten				

**Gesonderte Genehmigungen/wasserrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	<b>Ja</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Nein</b>

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. bzgl. der Grundflächenzahl deutlich erhöht, daher wird der Versiegelungsgrad höher.	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
	Die nachteiligen Auswirkungen durch die Erhöhung der GRZ und somit der höheren Versiegelung werden durch Festsetzungen von pv-Flächen, Dachbegrünung, wasserdurchlässigen Belägen und Festsetzung von Bäumen gemindert.			<b>x</b>	
Ausgewertete Gutachten	Hydrogeologische Baugrundkarte Stuttgart				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

## Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Belastung – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)	Das Plangebiet ist im Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart als ein Gewerbe-Klimatop mit einer starken Veränderung aller Klimaelemente, einer Ausbildung des Wärmeinseleffektes und einer teilweise hohen Luftschadstoffbelastung dargestellt. Nach der Analysekarte wird das Gewerbegebiet Waldplätze als ein bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion eingestuft. Es besteht keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung. Das bedeutet, dass weitere Bau- und Versiegelungsmaßnahmen zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen. Die klimatischen Belange sind bezüglich der thermischen Belastung und des Kaltluftabflusses geringfügig betroffen. Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie weiteren Pflanzverpflichtungen gemindert werden.	x			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen	Durch die Erhöhung der Grundstücksausnutzung und der zulässigen Gebäudehöhe kann es zu Verschlechterungen bzgl. der Besonnung bestehender Baukörper kommen.			x	
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				

		1	2	3	4
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung	s. Aussagen zu thermischer Belastung oben				
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände	Die Grundstücksteile innerhalb der 20 Meter-Anbauzone entlang der Autobahn werden als pv-Fläche festgesetzt.	x			
Luftschadstoffe – Belastung mit Luftschadstoffen durch direkte (Hausbrand, gewerbliche und industrielle Emissionen) und indirekte (Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen	Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation. Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			

Luftreinhalteplan		Das Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten: .....
	x	Die Zielsetzungen der Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

**Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich**

<input type="checkbox"/>	Ja
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

<b>Erläuterung:</b> .....	
Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<u><b>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</b></u>	Die klimatische Betroffenheit soll durch die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie Pflanzverpflichtungen gemindert werden. Die Umsetzung der Planung einhergehend mit weiteren Bau- und Versiegelungsmaßnahmen wird zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation führen.	1	2	3	4
	Die negativen Auswirkungen der Vorbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen der A 831 sollen durch Kennzeichnung und Festsetzung von Maßnahmen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gemindert bzw. die lufthygienische Situation verbessert werden. Die Maßnahmen zur Vorbeugung von Nachteilen aufgrund der lufthygienischen Situation haben positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.	x			
Ausgewertete Gutachten	Stellungnahme Amt für Umweltschutz zur lufthygienischen Situation vom 21.12.2017 <b>Berechnung der Luftschadstoffbelastungen</b> an den Hauptverkehrsstraßen der Landeshauptstadt Stuttgart, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, September 2016 „ <b>Untersuchungen zur Umwelt – Stuttgart 21</b> “, Schadstoffimmissionsprognosen, Verfasser Müller-BBM GmbH, Dezember 2016) Klimaatlas		x		
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	keine				

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

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

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft	Das Orts- und Landschaftsbild am Orts- eingang Vaihingen wird durch die Erhö- hung der zulässigen Gebäudehöhe (Ver- doppelung) und der GRZ verändert. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird. Insbesondere der Übergang zur freien Landschaft und den Erholungsräumen, sowie die Nähe zum Friedhof Buchrain bestimmen heute den Charakter der Um- gebung.				x
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturland- schaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)	Nicht vorhanden				
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten	Das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bern- hartshöhe in Richtung Filder - Fernseh- turm - Neckartal sowie von der A 831 aus wird durch Erhöhung der Gebäudehöhe (Verdopplung) und GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.				x
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken	Keine vorhanden				
Gestaltung Orts- rand/Einbindung in die Landschaft	Das Plangebiet ist ein heterogenes Ge- werbegebiet mit eher kleinteiliger Grund- stücksstruktur/Bebauung und stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vai- hingen dar. Die höheren Gebäude werden in Erscheinung treten. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt				x

		1	2	3	4
	zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche, die im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt wird.				
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)	Eine Änderung der Nebenradrouten und Fußwegeverbindungen entlang der Pascalstraße ist nicht vorgesehen.	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als voraussichtlich erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert.
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben.	1	2	3	4
Ausgewertete Gutachten	Ortsbesichtigung, Auswertung Luftbilder			x	
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter, kulturelles Erbe - § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB:**  
 Verglichen mit dem Zustand vor der Planung (ggfs. Ausführung alter Planrechte) hat das Vorhaben voraussichtlich folgende Auswirkungen:

- 1 = nicht betroffen/keine Auswirkung
- 2 = Planung hat positive Wirkung
- 3 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen
- 4 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Umweltwirkungen

		1	2	3	4
<b>Bewertungsaspekte – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe</b>	<b>Erläuterungen</b>				
Baudenkmale einschließlich Umgebung	Nicht vorhanden	x			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles	Nicht vorhanden	x			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente	Nicht vorhanden	x			
Archäologische Funde	Nicht bekannt	x			
Sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	x			

Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich
Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	Keine erforderlich

<b><u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe und verbleibende Auswirkungen:</u></b>	Keine Auswirkungen	1	2	3	4
		x			

Ausgewertete Gutachten	Denkmalübersicht Geolinepro				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung:	-				

**Sonstige Bewertungsaspekte - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt:**

<b>Sonstige Bewertungsaspekte</b>	<b>Erläuterungen</b>
Vermeidung von Emissionen	-
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	Die Unterbringung von Solaranlagen ist möglich. Hierfür kann in Teilbereichen auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	Es gilt die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen.
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	-
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Dachbegrünung zur Retention von Niederschlagswasser ist vorgesehen.

## **6 Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB**

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist. Bei der Bilanzierung des Bestandes (geltendes Planrecht) wurden 10.859 Werteinheiten ermittelt, bei der Bilanzierung der Planung 11.734 Werteinheiten. Somit ergibt sich kein Defizit und zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Berechnung ist dargelegt in der Stellungnahme des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 03. Mai 2018 „Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplanverfahren Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen“.

<b>Bilanzierung nach BOKS:</b>	<b>Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Zustandes mit dem geplanten Zustand</b>  Gegenüber dem planungsrechtlich zulässigen Zustand (Prognose Nullfall) führt das Vorhaben zu folgendem Bilanzergebnis:  Bestand: 1,84 BOKS-Punkte  Planung: 1,40 BOKS-Punkte  Mit der Planung ist der Verbrauch von 0,44 BOKS-Punkten verbunden
--------------------------------	---

## **7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)**

Die erheblich nachteilige Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch höhere und dichtere Bebauung wird durch Gestaltungs- und Begrünungsvorgaben gemindert bzw. vermieden, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen verbleiben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungen wird überprüft und sichergestellt, dass diese Maßnahmen zur Umsetzung kommen. Zudem erstellt das Amt für Umweltschutz im Rahmen seiner allgemeinen Aufgaben in der Umweltbeobachtung regelmäßig Berichte über den Zustand der Umwelt in Stuttgart. Negative Entwicklungen, z. B. verursacht durch die Bauleitplanung, können so rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen eingeleitet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

### Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Bei der Umsetzung der Planung ist mit zum Teil erheblich nachteiligen Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild, Ortsbild zu rechnen, denen jedoch durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt wird, so dass nur nachteilige Auswirkungen verbleiben.

### Schutzgut Mensch

Die am südlichen Rand des Geltungsbereiches verlaufende A 831 verursacht hohe Lärmemissionen. Es liegen Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 vor. Im Geltungsbereich wurden Werte von > 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ermittelt. Die Lärmwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen. Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche der A 831 werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von baulichen Anlagen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die durch die Planung zu erwartenden Verkehrsmengen sind gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der Lärmsituation.

Zusammenfassend verdeutlichen die vorliegenden Untersuchungen, dass die Luftqualität im Geltungsbereich und dessen Umgebung durch das bestehende, hohe Verkehrsaufkommen auf der A 831 beeinträchtigt ist. Die durch die Planungen zu erwartenden Verkehrsmengen sind in den Untersuchungen nicht enthalten. Diese sind jedoch gegenüber der bestehenden Belastung von untergeordneter Bedeutung. Dementsprechend führt der planbedingte Beitrag nicht zu einer veränderten Bewertung der lufthygienischen Situation.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der A 831 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen zu treffen. Dementsprechend ist für Aufenthaltsräume an der der Autobahn zugewandten Seite in den Erdgeschossbereichen sowie im 1. Obergeschoss eine Versorgung aus lufthygienisch weniger bedenklichen Bereichen sicherzustellen. Die Luftansaugung kann von den der Autobahn abgewandten Seiten oder über Dach erfolgen. Bei Neubebauung ist je nach Nutzung die Realisierung eines fensterunabhängigen Lüftungskonzeptes für die zur A 831 gelegenen Aufenthaltsräume vorzusehen oder die Möglichkeit der Verlagerung von Aufenthaltsräumen durch entsprechende Grundrissgestaltung in zur Autobahn abgewandte Gebäudebereiche zu prüfen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen bezüglich Verkehrslärm und Luftschadstoffe ergibt sich eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch.

### Schutzgut Ortsbild

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsehturm - Neckartal sowie der A 831. Das Plangebiet stellt aus Sicht der A 831 den Ortseingang von Vaihingen dar. Am südlichen Rand des Plangebietes liegt zur Autobahn hin eine dicht bewachsene Grünfläche mit Böschung, die als Sichtschutz dient. Das Orts- und Landschaftsbild am Ortseingang Vaihingen und das Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe wird durch die Verdoppelung der zulässigen Gebäudehöhe und die deutliche Erhöhung der GRZ verändert. Die höheren Gebäude können in der Sichtachse in Erscheinung treten.

Zur Sicherung als Sichtschutz wird die am südlichen Rand des Plangebietes zur Autobahn hin liegende Grünfläche im Geltungsbereich als pv-Fläche festgesetzt. Es werden Festsetzungen zur Begrünung des Gebietes, zu Werbeanlagen und Gestaltung der Gebäude getroffen, die das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes insgesamt vereinheitlichen und verbessern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der Topographie gestaffelt. Hierdurch werden die als erheblich nachteilig eingestuften Umweltwirkungen gemindert, so dass nur nachteilige Wirkungen verbleiben.

#### Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine Hinweise oder Merkmale für Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Ein artenschutzrechtliches Gutachten ist deshalb nicht erforderlich.

#### Eingriffsregelung gemäß § 1 a BauGB i. V. §§ 15 - 18 BNatSchG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, kein Ausgleich erforderlich. Der Eingriffsbilanzierung ist daher nicht der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde zu legen; die Bestandsermittlung basiert vielmehr auf dem Zustand, den das bestehende Planungsrecht als zulässig definiert. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergab, dass der Bebauungsplan Obere Waldplätze/Pascalstraße (Vai 285) in naturschutzrechtlicher Hinsicht in sich ausgeglichen ist; zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf Schutzgüter

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgüter.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 18. Juni 2018

Dr.- Ing. Kron  
Stadtdirektor