

Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost, Regelung des Einzelhandels (Mö 226) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Begründung mit Umweltbericht



Bebauungsplan Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost, Regelung des Einzelhandels (Mö 226) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen

Begründung mit Umweltbericht

Inhalt:

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Ziel der Planung
2. Plangebiet, Lage und Abgrenzung des Plangebietes
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplanung
 - 3.3 Planfeststellungen und weitere fachgesetzliche Vorgaben
 - 3.4 Informelle Planungen
4. Städtebauliche Konzeption und vorgesehene Festsetzungen
5. Umweltbelange
6. Sozialverträglichkeit
7. Bodenordnerische Maßnahmen, Planverwirklichung, Kosten
8. Flächenbilanz

II. Umweltbericht

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Ziel der Planung

Der aufzustellende Textbebauungsplan dient dem Ziel, die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Insbesondere zur Stärkung des in geringer Entfernung befindlichen Versorgungsbereiches am Europaplatz soll innerhalb des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost der Einzelhandel eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Mit der vorgesehenen Einzelhandelssteuerung sollen die Inhalte des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs 222/2008) umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Einschränkung bzw. der Ausschluss von Einzelhandel soll nicht zuletzt auch der Sicherung von Gewerbeflächen für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik dienen.

Der Bebauungsplan ändert das bestehende Planungsrecht lediglich bezüglich der Art der baulichen Nutzung, konkret der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die übrigen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleiben unberührt und weiter in Kraft. Damit ist die Zielsetzung des Bebauungsplans gegenüber den ursprünglichen Absichten zum Aufstellungsbeschluss deutlich reduziert worden. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird eine vollständige Ersetzung des bestehenden Planungsrechts im Rahmen dieses Verfahrens nicht mehr angestrebt.

2. Plangebiet, Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Fasanenhof-Ost im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen. Der Geltungsbereich umfasst das zusammenhängende Gebiet des „Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost“, welches östlich der Bundesstraße 27 und nördlich der Autobahn A 8 liegt. Da nur noch die Art der baulichen Nutzung geregelt werden soll, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluss deutlich reduziert worden und umfasst im Wesentlichen nur noch die Baugebiete.

Das Plangebiet war bis Ende der 1960er Jahre weitgehend unbebaut und wurde ab den 1970er Jahren mit gewerblichen Nutzungen aufgesiedelt. Die überwiegend drei- bis sechsgeschossigen Gebäude sind weitgehend ab Mitte der 1980er bis Anfang der 1990er Jahre gebaut worden. Vor wenigen Jahren ist die „EnBW-City“ hinzugekommen, die eine bis zu 17-geschossige Bebauung aufweist. Heute ist das Plangebiet fast gänzlich bebaut.

Das Gewerbegebiet Fasanenhof-Ost ist vor allem durch Unternehmen des Dienstleistungssektors (einschließlich Logistik) geprägt. Weniger stark, wenngleich noch mit einigem Gewicht, sind auch das produzierende Gewerbe bzw. Handwerksbetriebe im Plangebiet vertreten. Handelsbetriebe, gastronomische Betriebe sowie sonstige Nutzungen (wie etwa Kindergärten, eine Behinderteneinrichtung) sind nur vereinzelt anzutreffen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 30,2 ha.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht

3.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen größtenteils Gewerbliche Baufläche dar. Ein kleiner Bereich im Nordosten des

Plangebiets wird als Gemischte Baufläche dargestellt. Entlang des östlichen Teils der Heigelinstraße und eines Teils des Eichwiesenrings sind ebenso Grünflächen dargestellt wie im südlichen und östlichen Randbereich (letztere mit der Zweckbestimmung Sportfläche).

Der Bereich der EnBW-City ist als gewerbliche Baufläche mit Flächenanteil zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes für das Gewerbegebiet Fasanenhof Ost (**1973/1, Mö 109 Fasanenhof-Ost**). Dieser wurde in unterschiedlichen Teilbereichen insgesamt dreimal überplant (siehe auch Abb. 1):

- Der Bebauungsplan **1983/5 (Mö 158, Heigelinstraße)** umfasst einen kleineren Teilbereich nördlich der östlichen Heigelinstraße und änderte insbesondere die ursprüngliche Mischgebietsausweisung dieses Bereiches in eine Gewerbegebiets-Festsetzung.
- Der Bebauungsplan **1998/8 (Mö 176/195, Fasanenhof-Ost – Anschluss an die B 27)** erfasst einen größeren Teil im Norden des Plangebietes und geht auch über den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes 1973/1 hinaus (Bereich B 27 bzw. westlich davon gelegener Lärmschutzwall). Er diente insbesondere – als planfeststellungsersetzender Bebauungsplan – als planungsrechtliche Grundlage für die Neugestaltung des Anschlusses an die Bundesstraße 27. Zudem wurden planungsrechtliche Regelungen für die angrenzenden Baugebiete in begrenztem Maße (insbesondere auch zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben) angepasst (siehe aber auch Hinweis zur inzidenten Normenkontrolle beim VGH Mannheim in der nachfolgenden Tabelle).
- Die jüngste Überplanung des Plangebietes wurde durch den Bebauungsplan **2004/17 (Mö 202, Schelmenwasenstraße-Ost, Büropark)** vorgenommen, welcher die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung der „EnBW-City“ darstellt. Auch dieser passte für seinen Geltungsbereich die Regelungen für Einzelhandelsbetriebe an.

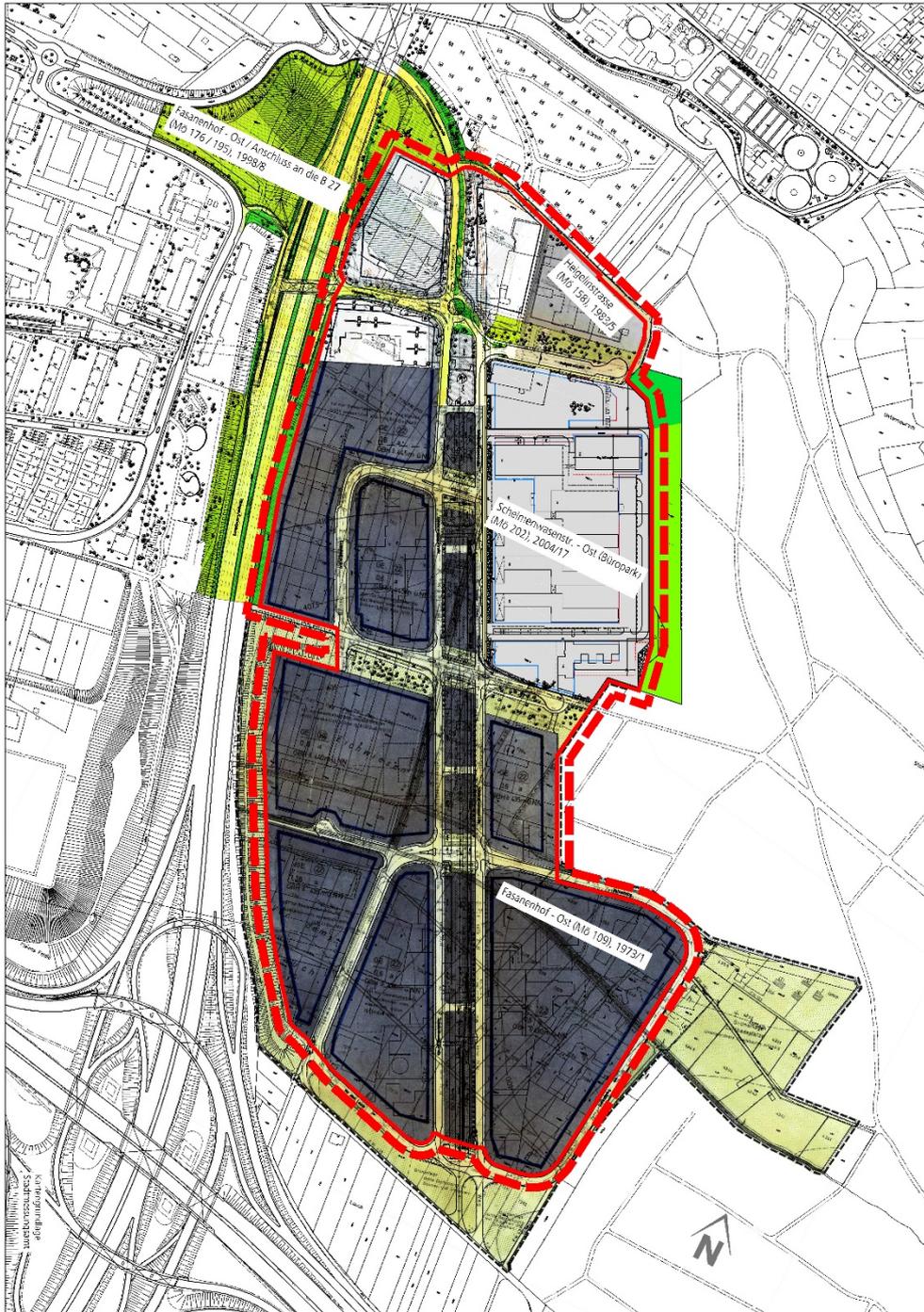


Abbildung 1: Rechtswirksame Bebauungspläne im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

Für die übrigen Bereiche gilt – soweit nicht durch die Planfeststellung für die Stadtbahnlinie U 6 verdrängt (siehe Gliederungspunkt 3.3) – der Ursprungsbebauungsplan **1973/1 (Fasanenhof-Ost, Mö 109)**. Dieser setzt für die Baugebiete Gewerbegebiete fest (im westlichen Teil nur für Gewerbebetriebe, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören). Der Bebauungsplan 1973/1 wurde durch den Sammelbebauungsplan 1991/7 auf die BauNVO 1990 umgestellt.

Nachfolgend sind die einzelhandelsbezogenen Regelungen der im Geltungsbereich liegenden rechtswirksamen Bebauungspläne zusammengestellt.

Bebauungsplan	Einzelhandelsregelungen
1973/1, Fasanenhof-Ost	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig im GE als Gewerbebetriebe aller Art bzw. als Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. - Im GE mit Planeintrag „St“ (Stellplätze): Auf Grund dieses Planeintrages und mangels Baufenster sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. - Auf Grund der Umstellung auf die BauNVO 1990 durch den Sammelbebauungsplan 1991/7 sind Einzelhandelsgroßprojekte gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1973/1 nicht mehr zulässig.
1983/5, Heigelinstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig im GE als Gewerbebetriebe aller Art bzw. als Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1998/8, Fasanenhof-Ost – Anschluss an die B 27 mit Bebauungsänderung 2001/2003	<ul style="list-style-type: none"> - Im GE₁: ausnahmsweise zulässig nur Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost mit Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Kraftfahrzeughandel* - Im GE₂: Einzelhandel zulässig wie in GE₁ mit zusätzlicher Regelung zum erweiterten Bestandsschutz für den Tankstellenshop Schelmenwasenstraße 7 (ausnahmsweise Erneuerung der bestehenden Anlage zulässig). - Im GE Stellplätze: Auf Grund dieses Planeintrages und mangels Baufenster sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">* Die Rechtmäßigkeit des Einzelhandelsausschlusses, welcher durch die Bebauungsänderung aus 2001/2003 festgesetzt wurde, wurde vom VGH Mannheim im Rahmen einer inzidenten Normenkontrolle (Urteil vom 28.01.2005, 8 S 2831/03) auf Grund von Unstimmigkeiten in der Planungskonzeption verneint.</p>
2004/17, Schelmenwasenstraße-Ost, Büropark	<ul style="list-style-type: none"> - Ausnahmsweise zulässig Einzelhandelsbetriebe nur zur Versorgung des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost insbesondere mit Lebensmitteln und Drogeriewaren.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans 2017/3, Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen, der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption regelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegt außerhalb der Zulässigkeitsbereiche für Vergnügungsstätten. Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros deshalb nicht zulässig.

3.3 Planfeststellungen und weitere fachgesetzliche Vorgaben

Das Plangebiet ist durch mehrere Planfeststellungen und weitere Fachplanungen/fachgesetzlichen Vorgaben erfasst, insbesondere durch

- den Planfeststellungsabschnitt 1.2 für das Bahnprojekt S 21, Fildertunnel (unterirdische Lage),
- die Planfeststellung zur Verlängerung der Stadtbahnlinie U 6 bis zur jetzigen Endhaltestelle Fasanenhof,
- die Planfeststellung zur erneuten Verlängerung der Stadtbahnlinie U6 bis zum Flughafen,
- den Bauschutzbereich für den Flughafen Stuttgart gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG),
- den Waldabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO),
- die Anbaubeschränkungen gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) und
- das FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet Weidach-Zettachwald (unmittelbar an das Plangebiet angrenzend)

Der Bebauungsplan trifft lediglich (beschränkende) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, konkret zum Einzelhandel. Die genannten Planfeststellungen und fachplanerische Vorgaben werden hierdurch nicht tangiert.

3.4 Informelle Planungen

Es wird auf die Ausführungen zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept im nachfolgenden Gliederungspunkt verwiesen.

4. Städtebauliche Konzeption und vorgesehene Festsetzungen

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDrs 222/2008) sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Möhringen abgegrenzt. Hierbei ist das Zentrum Möhringens als sogenanntes D-Zentrum und der Bereich des nahen Europaplatzes als sogenanntes E-Zentrum ausgewiesen. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des D-Zentrums „Möhringen-Ortsmitte“ sowie auch die stadtteilbezogene Bedeutung des Versorgungszentrums am Europaplatz zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden, weshalb zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen wird. Auf Grund der Nähe zum Europaplatz wären für diesen – städtebaulich integrierten – Versorgungsbereich schädliche Auswirkungen zu befürchten. Dies würde auch die langwierigen Bemühungen um eine Aufwertung des Europaplatzes – u. a. im Rahmen des Programmes Soziale Stadt mit erheblichem Fördermitteleinsatz – zunichtemachen.

Zudem wird auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel in bestimmten Teilen des Plangebietes ausgeschlossen. Dies liegt darin begründet, dass zum einen der Standort Fasanenhof-Ost grundsätzlich als Gewerbestandort im engeren Sinne erhalten bleiben soll. Hiermit soll nicht zuletzt eine städtebauliche Profilierung des Standortes für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik erreicht werden. Zudem wäre ohne Einzelausschluss zu befürchten, dass die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen stark erhöht werden würden. Insoweit ist wiederum auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu verweisen, welches sich für eine Steuerung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben und erforderlichenfalls einen Ausschluss dieser in bestimmten Gewerbegebieten ausspricht (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart, Gliederungspunkt 5.6.1). Ein kompletter Ausschluss von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel wird nicht als verhältnismäßig, erforderlich und zweckmäßig angesehen. Zugelassen wird nicht zentrenrelevanter Einzelhandel vor allem in den Teilbereichen, in denen sich Einzelhandel

bereits etabliert hat, während er in den anderen Gebietsteilen ausgeschlossen wird. Insoweit wird auch der entsprechenden Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zur Zulassung von nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten gefolgt (siehe ebenfalls Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart, Gliederungspunkt 5.6.1). In Ergänzung des nicht zentrenrelevanten Hauptsortiments können in Anlehnung an den Regionalplan im begrenzten Umfang auch zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 3% der jeweiligen Verkaufsfläche, höchstens jedoch auf 350 m² Verkaufsfläche angeboten werden, wenn sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. Hiermit soll eine betriebswirtschaftlich gegebenenfalls sinnvolle Sortimentsergänzung für an sich nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden, ohne dass relevante Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten sind.

Daneben wird auch in allen Baugebieten für Gewerbebetriebe eine Einzelhandelsnutzung bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil ausnahmsweise zugelassen, soweit die vertriebenen Waren in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. Mit dieser Ausnahme wird die Flexibilität der Produktions- oder Dienstleistungsbetriebe gestärkt, indem sie ihren gewerblichen Betrieb sinnvoll – aber zugleich in begrenzter und damit städtebaulich verträglicher Weise – um eine Verkaufseinheit ergänzen können.

Bislang war schon in Teilbereichen des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben stark eingeschränkt (siehe Zusammenstellung in Gliederungspunkt 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation/Geltendes Recht, Abschnitt Bebauungsplanung). Insoweit ändert sich die planungsrechtliche Situation durch die oben beschriebenen Festsetzungen für die Teilbereiche unterschiedlich. Für die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes 1998/8 wird die planungsrechtliche Situation zumindest formal verbessert und ein größeres Spektrum an Einzelhandelsnutzungen zugelassen.

Durch die Festsetzungen zum Einzelhandelsausschluss im vorliegenden Bebauungsplan wären im Plangebiet mehrere vorhandene Einzelhandelsnutzungen auf Grund ihrer Art der baulichen Nutzung nicht mehr zulässig. Vor allem um ein angemessenes Maß an Investitions- und Entwicklungsmöglichkeit sowie Arbeitsplätze zu sichern, wird für folgende Betriebe der erweiterte Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt:

- Lebensmitteldiscounter, Heigelinstraße 4 (Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten)
- Tankstellenshop, Schelmenwasenstr. 7 (Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten)
- Elektrofachgeschäft, Schelmenwasenstraße 28 (Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten)
- Fachgeschäft für Renovierungsbedarf einschließlich Bodenbeläge, Farben, Tapeten, Wärmedämmung und Werkzeuge, Schelmenwasenstraße 30 (Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten)
- Büro- und Objekteinrichtungsbedarf, Eichwiesenring 1/1 (Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten)

Für diese Betriebe sind bauliche Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen (Veränderung der äußeren Gestalt und des Inneren) zulässig, sofern die bauordnungsrechtlich genehmigte und bestehende Verkaufsfläche nicht erweitert wird. Mit dieser Festsetzung kann für die bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Einzelhandelsbetriebe eine Planungs- und Existenzsicherheit gegeben werden. Arbeitsplätze können dadurch erhalten und die Interessen der Eigentümer gewahrt werden. Die planerischen Zielsetzungen des fortgeschriebenen Konzepts „Einzelhandel und Zentren“ können trotz der Bestandssicherungen umgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden, zumal Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen nicht zulässig sind. Es ist daher gerechtfertigt, den Eigentümerinteressen hinsichtlich der Bestandsbetriebe den Vorrang gegenüber den entgegenstehenden Zielen des Einzelhandelskonzepts einzuräumen. Allerdings sind Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetriebe in andere Formen von Einzelhandelsbetrieben nicht zulässig. Damit orientiert sich der erweiterte Bestandsschutz verhältnismäßig eng am heute vorhandenen Einzelhandelsbesatz. Eine Etablierung einer neuen Form eines Einzelhandelsbetriebes und damit eine augenfällige Fortentwicklung des Standorts sind städtebaulich nicht gewünscht.

Im Bereich der GE-Eintragungen innerhalb des Mittelstreifens auf der Schelmenwasenstraße (schraffierter Bereich) ist nach geltenden Planungsrecht eine Nutzung nur für Stellplätze zulässig. Insofern ist für diesen Bereich eine Änderung der Festsetzungen nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan ändert nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, soweit sie den Einzelhandel betreffen, die übrigen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne 1973/1, 1983/5, 1998/8 und 2004/17 bleiben unberührt und die Bebauungspläne insgesamt in Kraft.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Im Plangebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im GE₂ und damit in einem Großteil des Plangebiets auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und lediglich Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil ausnahmsweise zulässig. Letztere sind auch im GE₁ – wie auch ein begrenztes zentrenrelevantes Randsortiment – zulässig. Insgesamt wird also die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen eingeschränkt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Soweit überhaupt mit nennenswerten Umweltauswirkungen zu rechnen ist, dürften diese eher positiver Natur sein (insbesondere Reduzierung des Verkehrs im Plangebiet).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht im Einzelnen erörtert.

Mangels erheblicher Umweltauswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6. Sozialverträglichkeit

Mit der Einzelhandelssteuerung sollen städtebaulich integrierte Einzelhandelsstandorte gestärkt werden. Dies dient auch der besseren (fußläufigen) Erreichbarkeit von Einzelhandelsangeboten in den definierten Zentren und sichert damit nicht zuletzt auch die Versorgung weniger mobiler Personengruppen. Die Einzelhandelssteuerung stärkt nicht zuletzt die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche (hier insbesondere das E-Zentrum Europaplatz), die auch eine wichtige soziale Funktion im Stadtgefüge haben.

7. Bodenordnerische Maßnahmen, Planverwirklichung, Kosten

Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich. Kosten durch die Planverwirklichung sind nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet ist 30,2ha groß. Die Größe der nach geltendem Recht festgesetzten Gewerbegebiete beträgt 25,3 ha.

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

- 1.1. Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele
- 1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
- 1.3. Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht
- 1.4. Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)
- 1.5. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)
- 1.6. Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)
- 1.7. Inhalte des Plans / Festsetzungen (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1a)
- 1.8. Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, und/oder benachbarte Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)
- 1.9. Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 S. 1 Nr. 1a BauGB)
- 1.10. Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad

2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 2a)

- 2.1. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- 2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB)
- 2.3. Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB)
- 2.4. Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG)
- 2.5. Schutzgut Klima und Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB)
- 2.6. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- 2.7. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)
- 2.8. Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB)

3. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)

4. Alternativenprüfung/In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)

- 4.1. Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen
- 4.2. Konzeptalternativen/Planungsvarianten im Plangebiet

5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b und 2c BauGB)

- 5.1. Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen
- 5.2. Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2 b ff BauGB)
- 5.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung - § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- 5.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB
- 5.5. Schutzgut Boden und Fläche - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB
- 5.6. Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG
- 5.7. Schutzgut Klima und Luft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie g und h BauGB
- 5.8. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft - § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB
- 5.9. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB
- 5.10. Wechselwirkungen - § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB
- 5.11. Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB

6. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen - § 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB

7. Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB

10. Referenzliste der Quellen

1. Einleitung

1.1. Anlass des Verfahrens und Erläuterung der Planungsziele

Der aufzustellende Textbebauungsplan dient dem Ziel, die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Hierzu soll die Zulässigkeit des Einzelhandels neu geregelt werden. Insbesondere zur Stärkung des in geringer Entfernung befindlichen Versorgungsbereiches am Europaplatz soll innerhalb des Gewerbegebietes Fasanenhof-Ost der Einzelhandel eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Mit der vorgesehenen Einzelhandelssteuerung sollen auch die Inhalte des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Stuttgart (GRDRs 222/2008) umgesetzt und planungsrechtlich abgesichert werden. Die Einschränkung bzw. der Ausschluss von Einzelhandel soll nicht zuletzt auch der Sicherung von Gewerbeflächen für produzierendes und produktionsnahes Gewerbe, Handwerk, dienstleistungsbezogenes Gewerbe und Logistik dienen.

Der Bebauungsplan ändert das bestehende Planungsrecht lediglich bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die übrigen Festsetzungen der rechtswirksamen Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bleiben unberührt und weiter in Kraft.

1.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes

1.3. Geltendes/derzeit rechtskräftiges Planungs- und Baurecht

(vgl. dazu auch die Abbildung 1 und 4)

Für jeweils unterschiedliche Bereiche gelten die Bebauungspläne:

1973/1 – Fasanenhof Ost (Mö 109) mit Änderung durch 1991/7 (Umstellung auf BauNVO 1990)

1983/5 – Heigelinstraße (Mö 158)

1998/8 – Fasanenhof-Ost, Anschluss an die B 27 (Mö 176/195)

2004/17 – Schelmenwasenstraße-Ost, Büropark (Mö 202)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des stadtbezirksbezogenen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3), der die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auf der Grundlage der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption regelt und zugleich Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüro ausschließt.

1.4. Übergeordnete Planungsvorgaben und räumliche Entwicklungsziele (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)

(vgl. dazu auch die Abbildungen 2 bis 4)

Für Teile des Plangebiets gelten die Planfeststellungsbeschlüsse für die Stadtbahnlinie U 6 (Erweiterung bis Fasanenhof/Schelmenwasen sowie erneute Verlängerung zum Flughafen) sowie für den Planfeststellungsabschnitt 1.2 – Fildertunnel – des Bahnprojektes Stuttgart 21 (in diesem Bereich komplett unterirdische Streckenführung).

Planungsvorgaben / Entwicklungsziele	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Regionalplan	<ul style="list-style-type: none"> - Nachrichtliche Übernahme Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe - Eisenbahnstrecke durch das Gebiet (unterirdische S21-Trasse)
Flächennutzungsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Größtenteils Darstellung als Gewerbliche Baufläche, in einem kleineren Bereich im Nordosten des Plangebiets wird eine Gemischte Baufläche dargestellt. - Entlang eines Teils der Heigelinstraße und eines Teils des Eichwieserings wird ein Grünzug (GR) dargestellt. Im südlichen sowie im östlichen Randbereich sind Grünflächen dargestellt (letztere mit der Zweckbestimmung Sportfläche). - Weiterhin wird der (unterirdische) Verlauf der Stuttgart 21-Trasse dargestellt, welche in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet läuft.
Landschaftsplan	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als Baufläche; nördlich des Plangebietes und teilweise das Plangebiet streifend: Grünzäsur gemäß Regionalplan 1998 - Maßnahmenkarte GR-Darstellung (Bestand); Rad- und Wanderweg (siehe auch Abb. 3)

Planungsvorgaben / Entwicklungsziele	Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Flurbilanz	-
Bioverbundplanung	Im Innenbereich nicht relevant.
STEK (Stadtentwicklungskonzept)	-
Städtebauliche Rahmenpläne, sonstige Konzeptionen	- Einzelhandels- und Zentrenkonzept - Vergnügungsstättenkonzeption

Planungsbezogen bedeutsame Grenzwerte und Richtwerte:

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft diesbezüglich im Wesentlichen beschränkende Festsetzungen. Relevante Auswirkungen mit Blick auf Grenzwerte und Richtwerte sind nicht zu erwarten.

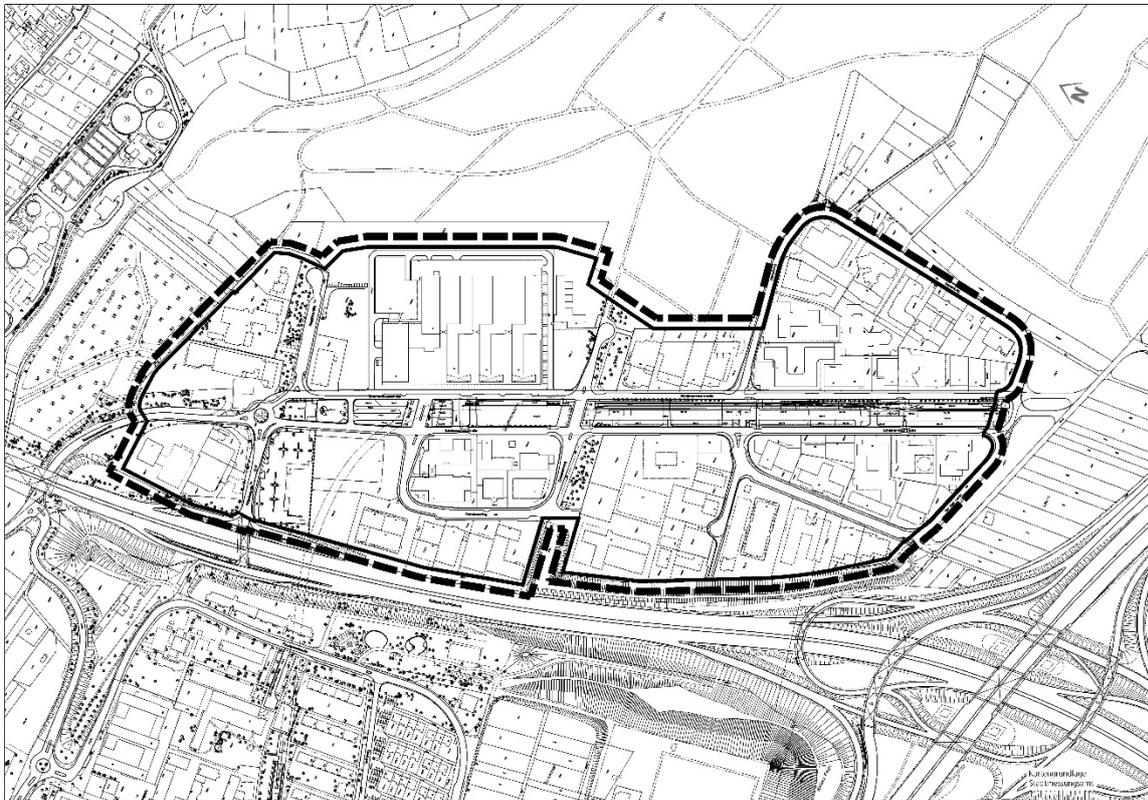


Abbildung 2: Kataster mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

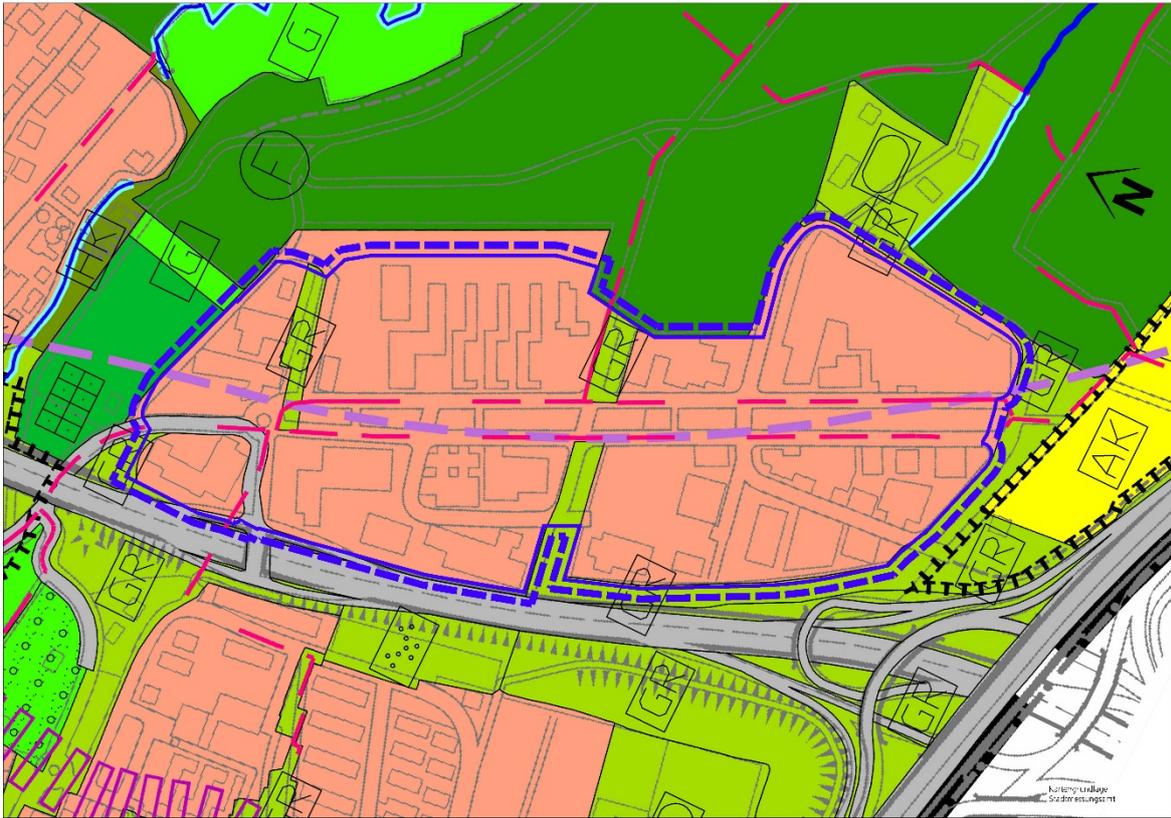


Abbildung 3: Ausschnitt Landschaftsplan mit Abgrenzung des Plangebietes (in blau)



Abbildung 4: Abbildung rechtskräftiger FNP mit Abgrenzung des Plangebietes (in blau).
Für die rechtswirksamen Bebauungspläne: siehe Abbildung 1 in der Begründung.

1.5. Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)

Hinweis: Detailliertere Angaben sowie Ausführungen zur Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgen bei den jeweiligen Schutzgütern.

Fachgesetz /Fachplanung		Berücksichtigung bei der Planaufstellung
BauGB/BNatSchG/NatSchG/BBodSchG/BImSchG		
	Schutz der menschlichen Gesundheit, Vermeidung von Emissionen	Die Planung berührt die genannten Belange/Ziele nicht.
	Schutz von Tieren und Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Biotopverbund	
	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Bodenschutz / Umwandlung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen	
	Schutz von Grund- und Oberflächengewässern	
	Schutz des Lokalklimas, Klimaschutz und Klimaanpassung, Ziele des Luftreinhalteplans	
	Schutz der Landschaft und des Landschaftsbildes	
	Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen (Eingriffsregelung)	
	Landschaftsplan	
	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
WHG, WG		
	Wasserschutzgebiete	Die Planung berührt die genannten Belange/Ziele nicht.
	Heilquellenschutzgebiete	
	Überschwemmungsgebiete	
	Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete (HQ Extrem)	
	Sachgerechter Umgang mit Abwässern	
BNatSchG, NatSchG		
	Natura 2000-Gebiete	Die Planung berührt die genannten Belange/Ziele nicht.
	Naturschutzgebiete	
	Landschaftsschutzgebiete	
	Naturdenkmale	

Fachgesetz /Fachplanung		Berücksichtigung bei der Planaufstellung
	Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V. m. § 33 NatSchG)	
DSchG		
	Baudenkmale	Die Planung berührt die genannten Belange/Ziele nicht.
	Ensembleschutz	
Abfallrecht		
	Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Die Planung berührt die genannten Belange/Ziele nicht.
	Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	

1.6. Planungsbezogen bedeutsame Beurteilungswerte (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1b)

In Zusammenhang mit der Planung werden Beurteilungswerte (Grenzwerte, Richtwerte und Orientierungswerte) aus folgenden Regelwerken relevant:

Regelwerke / Beurteilungswerte		Berücksichtigung bei der Planaufstellung
Lärm		
	DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau	Für die Planung nicht relevant.
	4. BImSchV – genehmigungsbedürftige Anlagen	
	16. BImSchV – Verkehrslärm Straße und Schiene	
	18. BImSchV / Freizeitlärmrichtlinie – Sportlärm/Freizeitlärm	
	Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm	
	TA Lärm	
Luftschadstoffe		
	39. BImSchV (insbes. PM10, NOx)	Für die Planung nicht relevant.
	TA Luft	
Sonstige		
	Geruchsimmissionsrichtlinie (beeinträchtigende Gerüche)	Für die Planung nicht relevant.
	Erschütterungen	
	12. BImSchV – (Störfall-Verordnung)	
	Leitfaden KAS-18 (Abstandsempfehlungen)	

1.7. Inhalte des Plans / Festsetzungen (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1a)

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Im Plangebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im GE₂ und damit in einem Großteil des Plangebiets auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und lediglich Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil ausnahmsweise zulässig. Letztere sind auch im GE₁ – wie auch ein begrenztes zentrenrelevantes Randsortiment – zulässig. Insgesamt wird also die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen eingeschränkt.

1.8. Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, und/oder benachbarte Schutzobjekte (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

<input checked="" type="checkbox"/>	Es sind keine Vorhaben zulässig (im Plangebiet) bzw. vorhanden oder genehmigt (außerhalb Plangebiet), von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.
<input type="checkbox"/>	Im Plangebiet sind Vorhaben zulässig, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen (Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie / BImSchG/12. BImSchV sowie Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen außerhalb des Störfallrechtes): nein. <input type="checkbox"/> Im Plangebiet sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes zulässig/geplant. <input type="checkbox"/> Außerhalb des Plangebiets sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes vorhanden/genehmigt. <input type="checkbox"/> Es sind keine „benachbarten Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes betroffen.
<input type="checkbox"/>	Angrenzend an das Plangebiet sind Vorhaben vorhanden oder genehmigt, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen ausgehen können oder die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen, <input type="checkbox"/> und im Plangebiet sind „benachbarte Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes zulässig/geplant <input type="checkbox"/> innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes bzw. Achtungsabstandes sind im Plangebiet jedoch keine „benachbarten Schutzobjekte“ (schutzwürdige Nutzungen) betroffen.

1.9. Bedarf an Grund und Boden (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 1a)

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft diesbezüglich im Wesentlichen beschränkende Festsetzungen. Mit der Planung ist kein Bedarf an Grund und Boden verbunden.

1.10. Festlegung der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft diesbezüglich im Wesentlichen beschränkende Festsetzungen. Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten, entsprechende Festlegungen der Gemeinde zum Umfang und Detaillierungsgrad nicht erforderlich.

2. Bestandserfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 zum BauGB S. 1 Nr. 2a)

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

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. Der Aspekt schwere Unfälle / Katastrophen wird im Kapitel 6 abgearbeitet.

Bestand

Das Plangebiet ist größtenteils aufgesiedelt und durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen ein Waldgebiet sowie ein Landschaftsschutzgebiet an, welche zur Erholung genutzt werden können.

Vorbelastungen

Es liegen zwar entsprechende Vorbelastungen vor, insbesondere durch Lärm (Straße, Schiene, Gewerbe, Flugverkehr) und Luftschadstoffe. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Überschreitung von Beurteilungswerten im Plangebiet und/oder benachbart liegenden Flächen

Für die Planung nicht relevant (siehe Ausführungen zu „Vorbelastungen“)
(Zu Überschreitungen der Beurteilungswerte bei Luftschadstoffen vgl. Ausführungen zu Klima und Luft)

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten	Keine (nicht erforderlich).			

2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und b BauGB)

Bestand

Das Plangebiet ist als Stadtbiotop mit versiegelten Verkehrsflächen und unterschiedlich dicht bebauten Baugrundstücken mit verhältnismäßig geringen Grünflächen und Freiflächenanteilen zu bewerten. Im Bereich östliche Heigelinstraße bzw. südlicher Eichwieserling verläuft ein kleinerer Grünzug durch das Plangebiet mit Übergang zum benachbarten Waldgebiet. Die Biotopvernetzung durch den Grünzug ist auf Grund der geringen Ausdehnung bzw. durch die Zerschneidung durch die Schelmenwasenstraße schwach ausgeprägt, sorgt jedoch zumindest für ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Plangebiet.

Schutzgebiete:		
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel- schutzgebiet)	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt im Natura-2000-Gebiet
	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Plangebiet unmittelbar benachbart liegt das Natura-2000-Gebiet: 7321-341 (Filder).
Naturschutzgebiete:	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt im Naturschutzgebiet -
	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Naturschutzgebieten
	<input checked="" type="checkbox"/>	Dem Plangebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet Weidach-Zettachwald
Landschaftsschutzgebiete:	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Körschtal
	<input type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten
	<input checked="" type="checkbox"/>	Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes Korschthal .
Naturdenkmale	<input type="checkbox"/>	Im Plangebiet liegt das Naturdenkmal -
	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Plangebiet liegt kein Naturdenkmal
	<input type="checkbox"/>	In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das Naturdenkmal -
Besonders geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	Im Plangebiet liegen folgende besonders geschützte Biotope: -
	<input checked="" type="checkbox"/>	Im Plangebiet liegen keine besonders geschützten Biotope
	<input type="checkbox"/>	In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das besonders geschützte Biotop -

Nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume		Im Plangebiet besteht folgende Anzahl an unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallende Bäume -
		Im Plangebiet gibt es keine nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume
	X	Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzsatzung
Besonders und streng geschützte Arten:		
Besonders und streng geschützte Arten:		Im Plangebiet kommen folgende besonders und / oder streng geschützte Arten vor: -
	X	Im Plangebiet sind derzeit keine Vorkommen besonders und streng geschützter Arten bekannt.

Vorbelastungen

Es liegen zwar entsprechende Vorbelastungen (z. B. Beeinträchtigung der Lebensräume durch bauliche Anlagen und Versiegelung sowie Störungen durch Lärm u. Ä.) vor. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Tiere und Pflanzen:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

2.3. Schutzgut Boden und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB)

Bestand

Große Teilbereiche des Plangebietes sind anthropogen überformt und versiegelt. Das Plangebiet weist unterschiedliche Bodenqualitäten auf, die sich entsprechend der Überformung größtenteils im unteren Bereich (fehlend bis gering) bewegen. Lediglich unbebaute Baugrundstücke und Freiflächen weisen eine höhere Qualität auf.

Der Versiegelungsgrad der meisten Betriebsgrundstücke liegt über 70 %, nicht selten auch über 90 %.

Im Plangebiet gibt es folgende Altlastenverdachtsflächen:

- Eichwiesenring 2 (ISAS-Nr. 2807)
- Schelmenwasenstraße 7 (ISAS-Nr. 4322)
- Schelmenwasenstraße 23 (ISAS-Nr. 4325)
- Schelmenwasenstraße 19A (ISAS-Nr. 5170)
- Eichwiesenring 11 (ISAS-Nr. 5166)
- Schelmenwasenstraße 45 (ISAS-Nr. 5172)

Für die Fläche Fasanenhof-Ost (ISAS-Nr. 4689) besteht keine Gefährdung mehr und das Bodenmaterial wurde als entsorgungsrelevant eingestuft (d. h. bei Aushub sind Mehrkosten bei der Entsorgung nicht auszuschließen).

Vorbelastungen

Es liegen zwar entsprechende Vorbelastungen vor, insbesondere die anthropogene Überformung der Böden und die genannten Altlastenverdachtsflächen. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

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

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Boden:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

2.4. Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG)

Grundwasser

Bestand

Das Plangebiet ist anthropogen überprägt und weist eine einem bestehenden Gewerbegebiet entsprechende Versiegelung auf, weshalb die Grundwasserneubildung entsprechend beeinträchtigt ist.

Lage in Schutzgebieten:		
Wasserschutzgebiete:		Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone
	X	Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten
		Dem Plangebiet unmittelbar benachbart liegt das Schutzgebiet
Heilquellenschutzgebiete:		Das Plangebiet liegt im Heilquellenschutzgebiet Zone
	X	Das Plangebiet liegt außerhalb der Heilquellenschutzgebiete
		Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Heilquellenschutzgebiete

Vorbelastungen

Es liegen zwar Vorbelastungen vor, z. B. durch eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen:

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Grundwasser:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

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.

Bestand

Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes fließt die Körsch.

Lage in Schutzgebieten:	
Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten:	Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet
	Das Plangebiet liegt im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
	X Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten. (Überschwemmungsbereich der Körsch nördlich des Plangebietes)

Vorbelastungen

Im Geltungsbereich ist kein Oberflächengewässer vorhanden, sodass eine Vorbelastung entfällt. Eine bedeutende Vorbelastung der nahen Körsch mit ihren Überschwemmungsbereichen durch das Plangebiet ist nicht erkennbar.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

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

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Oberflächengewässer:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

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

Bestand

Das Plangebiet ist in der Analysekarte des Klimaatlasses der Region Stuttgart als Gewerbe-Klimatop dargestellt. Demnach liegen starke Veränderungen aller Klimaelemente, Ausbildungen des Wärmeinseleffektes und teilweise hohe Luftschadstoffbelastung vor.

Das Plangebiet ist in der Planungskarte des Klimaatlasses der Region Stuttgart als „Bebautes Gebiet mit geringer klimarelevanter Funktion“ dargestellt. Demnach liegt keine nennenswerte klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung und Bebauungsverdichtung vor.

Vorbelastungen

Es liegen zwar Vorbelastungen vor, insbesondere durch eine Belastung durch Luftschadstoffe. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Überschreitung von Beurteilungswerten

Für die Planung nicht relevant (siehe Ausführungen zu „Vorbelastungen“)

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Klima und Luft:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

2.6. Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten aufgesiedelt und durch gewerbliche Bauten und Infrastruktureinrichtungen stark anthropogen überprägt. Ein Landschaftserleben ist innerhalb des Plangebietes allenfalls in Randbereichen möglich; vereinzelt Blickbeziehungen auf die mehr oder weniger „freie Landschaft“ sind möglich, oftmals aber auch durch Böschungen oder ähnlichem versperrt. Ebenso sind auch einige Hochpunkte des Plangebietes – z. B. die EnBW-City – schon von größerer Entfernung wahrnehmbar.

Vorbelastungen

Es liegen zwar Vorbelastungen vor. Der Bebauungsplan ändert jedoch lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft im Wesentlichen einschränkende Festsetzungen. Die Vorbelastungen sind mit Blick auf die Planung nicht relevant.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Landschaft:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

2.7. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee BauGB)

Bestand

Im Plangebiet sind keine Baudenkmale, historisch-kulturell bedeutsamen Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles oder sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente vorhanden. Über nennenswerte archäologische Funde liegen keine Erkenntnisse vor. Auch über das Vorhandensein von besonderen sonstigen Sachgütern ist nichts bekannt.

Vorbelastungen

Schutzgut nicht betroffen.

Bewertung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen

Keine Bedeutung wegen fehlender Betroffenheit durch die Planung.

Bewertungsrahmen:

1 = Nachrangig/geringe Bedeutung

2 = Allgemeine/mittlere Bedeutung

3 = Hochwertig/hohe Bedeutung

Zusammenfassende Gesamtbewertung Ist- Zustand		1	2	3
Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:		X		
Ausgewertete Grundlagen/Untersuchungen/Gutachten:	Keine (nicht erforderlich).			

2.8. Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 7i BauGB)

Erläuterung zu den Wechselwirkungen

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft diesbezüglich im Wesentlichen beschränkende Festsetzungen.

Es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Insoweit sind auch keine (relevanten) Wechselwirkungen mit anderen Belangen des Umweltschutzes zu besorgen; eine Bestandserfassung zu den Wechselwirkungen ist daher nicht erforderlich.

3. Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose 0-Fall) (Anlage 1 S. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären weiterhin zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe in großen Teilen des Plangebiets zulässig; im GE₂ wären auch nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe größtenteils zulässig, die nun ausgeschlossen werden. Bei Nicht-Durchführung der Planung könnte die Situation eintreten, dass solche Betriebe auch realisiert werden. Da die bisherige planungsrechtliche Situation schon einige Jahre besteht (in Teilbereichen seit Jahrzehnten unverändert) und es bisher nur vereinzelt Ansiedlungen von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben gab, dürfte auch in Zukunft zumindest eine massenhafte Realisierung solcher Vorhaben nicht zu besorgen sein. Insoweit dürfte sich der Umweltzustand bei Nicht-Durchführung der Planung nicht wesentlich verschlechtern. Da Einzelhandelsprojekte, insbesondere mit einem zentrenrelevanten Sortiment, typischerweise mit verhältnismäßig großen Kunden- und Lieferverkehren verbunden sind, wären in erster Linie die mit diesem Verkehr verbundenen Umweltauswirkungen (insbesondere Lärm) als negative Umwelteffekte zu nennen. Insgesamt ist dies aber nur bedingt prognostizierbar:

- Es ist nicht ohne Weiteres absehbar, in welchem Umfang die Baurechte für entsprechende Einzelhandelsbetriebe tatsächlich realisiert werden würden.
- Je nach Vorhabensausgestaltung könnten auch bei den weiterhin (bei Durchführung des Bebauungsplanes) zulässigen übrigen und den stattdessen realisierten Nutzungen ähnliche oder größere Verkehrs- und Umweltauswirkungen auftreten.
- Es ist durchaus denkbar, dass der Ausschluss bzw. die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet andernorts neue Verkehre erzeugt und damit die positiven Umweltauswirkungen kompensiert werden.

4. Alternativenprüfung/In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Anlage 1 S. 1 Nr. 2d BauGB, § 15 BNatSchG)

4.1. Ergebnisse der Prüfung von Standortalternativen

Standortalternativen scheiden aus sachlogischen Gründen aus.

4.2. Konzeptalternativen/Planungsvarianten im Plangebiet

Als Planungsvarianten kämen vor allem

- a) ein Komplettausschluss von Einzelhandel im gesamten Plangebiet (Ausschluss von zentrenrelevantem und nicht zentrenrelevantem Einzelhandel nicht nur in Teilbereichen) oder
- b) ein alleiniger Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in Betracht.

Zu Planungsalternative a)

Da der Komplettausschluss ohnehin für große Teil des Plangebiets (GE₂) vorgesehen ist – mit Ausnahme von den ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil – wird eine Ausdehnung dieses Komplettausschlusses nur eine begrenzte zusätzliche Auswirkung auf die Umwelt haben. Einzelhandelsbetriebe sind regelmäßig mit einem verhältnismäßig großen Publikums- und Lieferverkehr verbunden, sodass mit einem solchen Komplettausschluss im gewissen Umfang eine Vermeidung von Kfz-Verkehr im Plangebiet verbunden sein

könnte. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass mit den im GE₂ zulässigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auch ein zentrenrelevantes Randsortiment bis höchstens 350 m² Verkaufsfläche zugelassen wird, was die Attraktivität des Einzelhandels stärken kann und damit ggf. entsprechende Verkehre anziehen kann.

Insgesamt sind die Umweltauswirkungen aber nur bedingt prognostizierbar:

- Es ist nicht ohne Weiteres absehbar, in welchem Umfang die Baurechte für nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe im GE₁ (d. h. den Bereich, wo sie nach der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen wären) tatsächlich realisiert werden.
- Je nach Vorhabensausgestaltung könnten bei Durchführung des Bebauungsplanes mit Komplettausschluss des Einzelhandels auch bei den weiterhin im GE₁ zulässigen übrigen und den stattdessen realisierten Nutzungen ähnliche oder größere Verkehrs- und Umweltauswirkungen auftreten.
- Es ist durchaus denkbar, dass der Komplettausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet andernorts neue Verkehre erzeugt und damit die positiven Umweltauswirkungen kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten sind erhebliche Unterschiede in der Bewertung der Umweltauswirkungen zwischen Prognosenullfall und der Planungsalternative a) nicht auszumachen. Es ist allenfalls von einer geringfügigen Verbesserung der Umweltsituation auszugehen.

Zu Planungsalternative b)

Im Umkehrschluss zu Planungsalternative a) hätte der gebietsweite Verzicht auf einen Ausschluss von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel gegebenenfalls negative Umweltauswirkungen im Vergleich zum Planfall. Diese dürften jedoch ebenfalls begrenzt sein.

5. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b und 2c BauGB)

5.1. Wirkungsbereich und Reichweite der Auswirkungen

Die umweltrelevanten Wirkungen der Planung

<input type="checkbox"/>	beschränken sich auf den räumlichen Geltungsbereich
<input type="checkbox"/>	treten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches auf
<input type="checkbox"/>	treten nur außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf

Es gibt keine umweltrelevanten Wirkungen der Planung.

Betroffene Schutzgüter außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches:

Schutzgut:	Ort/Bereich der Wirkungen:
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	
Tiere, Pflanzen, biolog. Vielfalt	
Boden und Fläche	
Wasser	
Klima und Luft	
Landschaft, Erholung in der Landschaft	
Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	

Es gibt keine umweltrelevanten Wirkungen der Planung.

5.2. Kumulierung von Auswirkungen der geplanten Vorhaben mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 S. 1 Nr. 2 b ff BauGB)

<input checked="" type="checkbox"/>	Es ergeben sich keine kumulierenden Auswirkungen.
<input type="checkbox"/>	Es ergeben sich kumulierende Auswirkungen mit folgenden Vorhaben (Bestand / genehmigt)

5.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung - § 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. Der Aspekt schwere Unfälle und Katastrophen wird in Kapitel 6 bearbeitet.

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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung	Erläuterungen				
Wohnumfeld (räumliche – gestalterische Aspekte)		X			
Wohnumfeld – Ausstattung mit erholungsrelevanter Infrastruktur (Spielplätze, Bolzplätze, Grünanlagen, Sportanlagen, Schwimm- und Freibäder)		X			
Lärm – Verkehr	<p>Da Einzelhandelsbetriebe regelmäßig mit einem verhältnismäßig großen Publikums- und Lieferverkehr verbunden sind, könnte mit dem Ausschluss bzw. der Einschränkung von Einzelhandel im gewissen Umfang eine Vermeidung von Kfz-Verkehr verbunden sein. Insgesamt ist dies aber nur bedingt prognostizierbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist nicht ohne Weiteres absehbar, in welchem Umfang die Baurechte für entsprechende Einzelhandelsbetriebe ohne die Planung tatsächlich realisiert werden würden. • Je nach Vorhabenausgestaltung könnten auch bei den weiterhin zulässigen übrigen und den stattdessen realisierten Nutzungen ähnliche oder größere Verkehrs- und Umweltauswirkungen auftreten. • Es ist durchaus denkbar, dass der Ausschluss von zentrenrelevanten Einzel- 		X		

		1	2	3	4
	handelsbetrieben im Plangebiet andernorts neue Verkehre erzeugt und damit die positiven Umweltauswirkungen kompensiert werden. Unter Berücksichtigung dieser Unsicherheiten ist allenfalls von geringfügigen positiven Umweltauswirkungen auszugehen.				
Lärm – Gewerbe/Industrie		X			
Lärm – Sport		X			
Lärm – Freizeit		X			
Erschütterungen		X			
Licht, Wärme, Strahlung		X			
Luft – Luftschadstoffe	vgl. SG Klima und Luft				
Gerüche	vgl. SG Klima und Luft				
Veränderung von Wegebeziehungen durch die Planung: Trennwirkung/Barriere Wirkung zwischen Wohnstätten und für die Erholung bedeutsamen Bereichen sowie zwischen Wohnstätten und wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten		X			
Sonstige Bewertungsaspekte:		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

baubedingt
anlage- und betriebsbedingt

direkt
indirekt
kurzfristig
mittel- und langfristig
ständig
vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Lärmaktionsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen des Lärmaktionsplanes sind nicht betroffen.
Lärmminderungsplan		Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Lärmminderungsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen des Lärmminderungsplanes sind nicht betroffen.
Luftreinhalteplan		vgl. SG Klima und Luft

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2 X	3	4
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	Siehe Ausführungen unter „Lärm – Verkehr“ Dies betrifft jedoch nur die Bewertung des Ausmaßes der voraussichtlich positiven Auswirkungen				

5.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt - § 1 Abs. 6 Nr. 7a und b 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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Erläuterungen				
Sicherung und Entwicklung von naturnahen Biotop- und Nutzungstypen sowie Biotopkomplexen		X			
Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten		X			
Biotopverbund, Biotopvernetzung (Trittsteinbiotope, linienhafte Vernetzungselemente)		X			
Biodiversität/biologische Vielfalt /Vielfalt an Arten und Lebensräumen		X			
Licht, Strahlung, Wärme		X			

		1	2	3	4
Schutzgebiete/geschützte Tiere und Pflanzen:					
Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete:		X			
Auswirkungen auf Naturschutzgebiete:		X			
Auswirkungen auf Landschaftsschutzgebiete:		X			
Auswirkungen auf Naturdenkmale:		X			
Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 33 NatSchG Baden-Württemberg:		X			

		1	2	3	4
Auswirkungen auf geschützte Grünbestände/Bäume nach Baumschutzsatzung:		X			
Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten:		X			
Auswirkungen auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten:		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

<input type="checkbox"/>	baubedingt
<input type="checkbox"/>	anlage- und betriebsbedingt

<input type="checkbox"/>	direkt
<input type="checkbox"/>	indirekt
<input type="checkbox"/>	Kurzfristig
<input type="checkbox"/>	mittel- und langfristig
<input type="checkbox"/>	ständig
<input type="checkbox"/>	vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Zielsetzungen Landschaftsplan	<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes sind nicht betroffen.
Zielsetzungen Biotopverbundplanung	<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen der Biotopverbundplanung in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen der Biotopverbundplanung sind nicht betroffen.

Gesonderte Genehmigungen/naturschutzrechtliche oder artenschutzrechtliche Verfahren erforderlich

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

Erläuterung: -

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.5. Schutzgut Boden und Fläche - § 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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte - Bodenfunktionen	Erläuterungen				
Filter und Puffer für Schadstoffe/Schutz des Grundwassers		X			
Standort für Kulturpflanzen/Bodenfruchtbarkeit		X			
Ausgleichskörper im Wasserhaushalt/Retention von Niederschlagswasser		X			
Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte		X			
Besondere Bodeneigenschaften für die Sicherung und Entwicklung von besonders hochwertiger Vegetation und besonderen Biotoptypen		X			
Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen		X			
Flächeninanspruchnahme, Flächenqualität, Flächeneffizienz	-				

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

baubedingt
anlage- und betriebsbedingt

direkt
indirekt
kurzfristig
mittel- und langfristig
ständig
vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

Umgang mit Altlasten:	Für die Planverwirklichung müssen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen und zum Schutz der menschlichen Gesundheit folgende Maßnahmen getroffen werden: keine
-----------------------	--

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	-				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.6. Schutzgut Wasser - § 1 Abs. 6 Nr. 7a, g sowie Nr. 12 BauGB, § 78 und 78b WHG

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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Wasser	Erläuterungen				
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserströmen		X			
Grundwasser – Verschmutzung durch Schadstoffeinträge		X			
Grundwasser – Veränderung von Grundwasserneubildungsraten		X			
Oberflächengewässer – Gewässerstruktur		X			
Oberflächengewässer – Gewässergüte		X			
Oberflächengewässer – Überschwemmungsgebiete, Retention oberflächlich abfließender Niederschlagsmengen		X			

		1	2	3	4
Schutzgebiete:					
Auswirkungen auf Wasserschutzgebiete:		X			
Auswirkungen auf Heilquellenschutzgebiete:		X			
Auswirkungen auf Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

	baubedingt
	anlage- und betriebsbeding

	direkt
	indirekt
	kurzfristig
	mittel- und langfristig
	ständig
	vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Gesonderte Genehmigungen/wasserrechtliche Verfahren erforderlich

	Ja
X	Nein

Erläuterung: -

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Wasser und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich).				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.7. 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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Klima und Luft	Erläuterungen				
Thermische Auswirkungen – Verringerung/Beseitigung thermisch ausgleichend wirkender Strukturen und Elemente (Vegetationsbestände, Beschattung, Verdunstung)		X			
Thermische Auswirkungen – Neuanlage thermisch belastend wirkender Strukturen oder Betriebstätigkeiten (Baukörper, Versiegelung, Wärme)		X			
Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf Baukörper im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen		X			
Kaltluftentstehung – Verringerung von Kaltluft produzierenden Flächen und Verringerung der Kaltluftproduktionsraten		X			
Durchlüftung und Kaltluftströmungen – Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses bei Strahlungswetterlagen und Beeinträchtigung der Durchlüftung		X			
Luftschadstoffe – Verringerung Luftschadstoffe filternder Vegetationsbestände		X			
Luftschadstoffe –direkte (Hausbrand, gewerbliche		X			

		1	2	3	4
und industrielle Emissionen/Immissionen) und indirekte (Emissionen/Immissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) Wirkungen					
Gerüche		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

<input type="checkbox"/>	baubedingt
<input type="checkbox"/>	anlage- und betriebsbedingt

<input type="checkbox"/>	direkt
<input type="checkbox"/>	indirekt
<input type="checkbox"/>	kurzfristig
<input type="checkbox"/>	mittel- und langfristig
<input type="checkbox"/>	ständig
<input type="checkbox"/>	vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Luftreinhalteplan	<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen des Luftreinhalteplanes sind nicht betroffen.
Landschaftsplan (Bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen)	<input type="checkbox"/>	Das Vorhaben entspricht/widerspricht den Zielsetzungen des Landschaftsplanes in folgenden Punkten/Aspekten:
	X	Die Zielsetzungen der Landschaftsplanes sind nicht betroffen.

Gesonderte Genehmigungen/immissionsschutzrechtliche Verfahren erforderlich

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

Erläuterung: -

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
---	---

Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-
---	---

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.8. 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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft	Erläuterungen				
Landschaftsbild, Topografie, visuelles Gefüge der Landschaft		X			
Charakteristische Elemente der Natur- und Kulturlandschaft (Flächen-, Linien- und Punktelemente)		X			
Sichtbeziehungen, Sichtachsen, Fernsichten		X			
Raumbildende Elemente, Raumkanten, Landmarken		X			
Gestaltung Ortsrand/Einbindung in die Landschaft		X			
Erholungsrelevante Infrastruktur (Rad- und Wanderwege)		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

Baubedingt	direkt
anlage- und betriebsbedingt	indirekt
	Kurzfristig
	mittel- und langfristig
	Ständig
	Vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung	-
---	---

und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung in der Landschaft und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.9. Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter - § 1 Abs. 6 Nr. 7d, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee 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 Umweltauswirkungen

		1	2	3	4
Bewertungsaspekte – Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Erläuterungen				
Baudenkmale einschließlich Umgebung		X			
Sonstige historisch - kulturell bedeutsame Gebäude, Elemente, Gebäudegruppen, Ensembles		X			
Sonstige natur- und landschaftshistorisch bedeutsame Elemente		X			
Archäologische Funde		X			
Sonstige Sachgüter		X			

Die erheblichen Umweltauswirkungen sind überwiegend (Anlage 1 S. 1 Nr. 2b)

Baubedingt	direkt
anlage- und betriebsbedingt	indirekt
	kurzfristig
	mittel- und langfristig
	ständig
	vorübergehend

Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Gesonderte Genehmigungen erforderlich	
	Ja
X	Nein
Erläuterung: -	
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung	-

und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	
Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Wirkungen	-

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter und verbleibende Auswirkungen:</u>	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	1	2	3	4
		X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich)				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

5.10. Wechselwirkungen - § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich Einzelhandel und trifft diesbezüglich im Wesentlichen beschränkende Festsetzungen. Es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Folglich sind auch keine (relevanten) Wechselwirkungen mit anderen Belangen des Umweltschutzes zu besorgen.

5.11. Sonstige Bewertungsaspekte soweit nicht bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt - § 1 Abs. 6 Nr. 7e, f, g und h, § 1a Abs. 5, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b BauGB

Sonstige Bewertungsaspekte	Erläuterungen
Vermeidung von Emissionen	Die Bewertungsaspekte werden durch die Planung nicht berührt.
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (Erzeugung, Beseitigung, Verwertung)	
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Darstellung von Plänen des Abfallrechtes	
Klimaschutz / Auswirkungen des Vorhabens auf das Großklima	
Klimaschutz / Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	

6. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen - § 1 Abs. 6 Nr. 7j, Anlage 1 S. 1 Nr. 2b ee und 2e BauGB

Beschreibung des Vorhabens / der Anfälligkeit	Ausschluss von zentrenrelevanten Einzelhandel. Nicht relevant im Hinblick auf die Anfälligkeit		
Beschreibung der möglichen Ereignisse	Keine		
Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen	Keine erforderlich		
Angemessener Sicherheitsabstand / Achtungsabstand	Nicht relevant		
Betroffene benachbarte Schutzobjekte	innerhalb Plangebiet	außerhalb Plangebiet	
			dem Wohnen dienende Gebiete
			wichtige Verkehrswege
			öffentlich genutzte Gebäude / Gebiete
			Freizeitgebiete
			unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete

X	Es sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.
	Es sind folgende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten, falls schwere Unfälle oder Katastrophen eintreten: 1 = nicht betroffen/keine Auswirkungen 2 = nachteilig betroffen/nachteilige Auswirkungen 3 = erheblich nachteilig betroffen/erheblich nachteilige Auswirkungen

Schutzgut	Erläuterung	1	2	3
Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung		X		
Tiere und Pflanzen, biolog. Vielfalt		X		
Boden und Fläche		X		
Grundwasser		X		
Oberflächengewässer		X		
Klima und Luft		X		
Landschaft, Erholung, Landschafts-, Ortsbild		X		
Kulturgüter, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter		X		
Wechselwirkungen		X		

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblich nachteiliger Wirkungen	-
---	---

<u>Zusammenfassende Gesamtbeurteilung der Wirkungen auf die Schutzgüter und verbleibende Auswirkungen:</u>		1	2	3	4
	Es ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.	X			
Ausgewertete Gutachten Anlage 1 S. 1 Nr. 3d	- (nicht erforderlich).				
Wissensdefizite/fehlende Kenntnisse/Schwierigkeiten bei der Beurteilung: Anlage 1 S. 1 Nr. 3a	-				

7. Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Ergebnisse Eingriffsregelung

Es finden keine Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Ein Ausgleich erübrigt sich.

Bilanzierung nach BOKS:	Bilanzierung entsprechend BOKS-Verfahren
	Bestand: BOKS-Punkte
	Planung: BOKS-Punkte
	Planung nicht BOKS-relevant!
	Mit der Planung ist der Verbrauch von 0 BOKS-Punkten verbunden.

8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) (§ 4c, Anlage 1 S. 1 Nr. 2c und 3b BauGB)

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Das Amt für Umweltschutz erstellt 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.

Mangels erheblicher Umweltauswirkungen sind keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung – Anlage 1 S. 1 Nr. 3c BauGB

Der Bebauungsplan ändert lediglich die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben. Im Plangebiet wird zentrenrelevanter Einzelhandel insgesamt ausgeschlossen. Darüber hinaus wird im GE₂ und damit in einem Großteil des Plangebiets auch nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und lediglich Einzelhandelsnutzungen bis 100 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil ausnahmsweise zulässig. Letztere sind auch im GE₁ – wie auch ein begrenztes zentrenrelevantes Randsortiment – zulässig. Insgesamt wird also die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen eingeschränkt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch diese Festsetzungen nicht berührt bzw. es ist nicht mit erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu rechnen. Soweit überhaupt mit nennenswerten Umweltauswirkungen zu rechnen ist, dürften diese eher positiver Natur sein (insbesondere Reduzierung des Verkehrs im Plangebiet). Mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Mangels erheblicher Umweltauswirkungen sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Referenzliste der Quellen

Die für die Umweltprüfung herangezogenen Quellen sind jeweils bei den entsprechenden Kapiteln / Schutzgütern benannt.

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 30. März 2020

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor