

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB  
Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/  
Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Obere Waldplätze/ Pascalstraße (Vai 285) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen ist in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 26. September 2019 als Satzung beschlossen worden. Zum Bebauungsplan wurde im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und 2a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter durchgeführt.

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Im Folgenden wird dargestellt, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**Berücksichtigung der Umweltbelange**

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

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.

Das Plangebiet ist ein heterogenes Gewerbegebiet mit eher kleinteiliger Bebauung und liegt im Sichtfeld vom Aussichtsbereich Bernhartshöhe in Richtung Filder - Fernsichturm - 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.

### 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.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Februar 2017 bis einschließlich 20. März 2017 durchgeführt. Es gingen während dieser Zeit keine schriftlichen Anregungen ein. Im Erörterungstermin am 22. Februar 2017 war ein Bürger anwesend, der keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert hat und die Darlegung in den Allgemeinen Zielen und Zwecken sinnvoll und nachvollziehbar fand. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte zwischen dem 12. Oktober 2018 und dem 12. November 2018 in der Planauslage beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung. Es gingen während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen von Bürgern ein.

### **Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Insbesondere wurden Hinweise für Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Abstandfläche zur A 831 (Ausnahme zum Anbauverbot auf einen Abstand von 20 m), Stromversorgung/Leistungsrechte, zum Grundwasser, Boden, Baugrund, Altlasten und Kampfmitteln gegeben, die berücksichtigt wurden.

### **Abwägung mit anderweitig in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten:**

Das bestehende Gewerbegebiet Obere Waldplätze wurde mit dem Ziel überplant, 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, vor allem wird mit der vorgesehenen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbegebietes dem Grundsatz der Innenentwicklung gefolgt.

### **Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (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.

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Stuttgart, 30. September 2019

  
Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor