STUTTGART

49

Bebauungsplan

Unterer Grund
Vaihingen 217

Begründung

1994/4



Stadtplanungsamt
Stuttgart, den 25. Oktober 1991 / 03. März 1993/ 01. Juli 1993

Ackermann
Stadtdirektor

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2. Geltendes Recht und andere Planungen

3. Planerische Gestaltung

4. Verkehr
   a) Äußere Erschließung
   b) Verkehrsprognose
   c) Stellplatzbeschränkung
   d) Innere Erschließung
   e) Geh- und Radwege/Feldwege
   f) Öffentlicher Personennahverkehr
   g) Park-and-Ride-Anlage

5. Art und Maß der baulichen Nutzung
   sowie besondere Regelungen für die Baugebiete
   a) Gewerbegebiet
   b) Allgemeines Wohngebiet
   c) Mischgebiet

6. Freiflächen und Grüngestaltung
   a) Allgemeines
   b) Öffentliche Grünflächen
   c) Private Grünflächen

7. Umweltschutz
   a) Klima - Luft
   b) Lärm
   c) Boden
   d) Ausgleichsmaßnahmen

8. Bodenordnende und soziale Maßnahmen

9. Ver- und Entsorgung

10. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
    alsbald getroffen werden sollen

11. Wohnbedarf als Folge neuer Arbeitsstätten

12. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
    (§ 8a BNaturSchG)

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat am 05. April 1990 grundsätzlich entschieden, daß das Gebiet Unterer Grund aufgesiedelt und der Firma Hewlett Packard die Möglichkeit gegeben wird, Verwaltungs-, Büro- und Schulungsgebäude mit einer Geschoßfläche von ca. 120.000 qm zu bauen.

Die Deutsche Bundesbahn hat sich auf Drängen der Stadt bereit erklärt, zur ÖPNV-Erschließung dieses neuen Arbeitsstättengebietes mit ca. 4 000 Beschäftigen einen neuen S-Bahnhaltepunkt "Österfeld" einzurichten.

Zur allgemeinen Verkehrsentlastung, aber nicht zuletzt auch im Hinblick auf die IGA 1993, bot es sich an, im Plangebiet zusätzlich eine Park- and Ride-Anlage zu schaffen. Dadurch wird es auch möglich, den durch die IGA erwarteten Mehrverkehr teilweise bereits an der Peripherie auf den ÖPNV umzuleiten.

Der Gemeinderat hat deshalb bereits am 09. April 1992 im Vorgriff auf den Bebauungsplan 'Unterer Grund' den Bau eines P + R-Parkhauses mit 514 Stellplätzen beschlossen.

Parkhaus und S-Bahn-Haltepunkt können voraussichtlich zu Beginn der IGA 1993 in Betrieb gehen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen zur Realisierung der genannten städtebaulichen und verkehrlichen Leitvorstellungen.

2. Geltendes Recht, andere Planungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Teil des Plangebiets als 'Gemischte Baufläche, Verwaltung' dargestellt; nördlich der Paradiesstraße sind eine ca. 100 m breite Grünfläche und die Verbindungsstraße zwischen Robert-Leicht-Straße und der Ostumfahrung Vaihingen im FNP enthalten.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für Randbereiche im Unteren Grund bestehen Bebauungspläne aus den Jahren 1928, 1934, 1950 und 1962, deren Planinhalte größtenteils als obsolet oder als nicht rechtswirksam zu bezeichnen sind. Für den östlichen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Ostumfahrung Vaihingen aus dem Jahre 1989.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Text-Bebauungspläne "Vergnügungseinrichtungen und andere" im Stadtbezirk Vaihingen (1989/18) und "Satzung über die beschränkte Verwendung luftverunreinigender Brennstoffe" (1991/12). Die Festsetzungen dieser Text-Bebauungspläne bleiben unberührt.

Der neue S-Bahnhaltepunkt "Österfeld" sowie die erforderlichen Zugänge im Bereich des Bahngeländes werden entsprechend der Planung der Deutschen Bundesbahn in den Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen.

3. Planerische Gestaltung

Um die städtebauliche Zielvorstellung in enger Übereinstimmung mit der umgebenden örtlichen Situation zu entwickeln, wurde für das Plangebiet im Sommer 1991 ein internationaler, eingeladener städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Nach der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses gliedert sich das Gebiet Unterer Grund in 4 Bereiche:

1. Das Baugebiet Arbeitsstättennutzung (ca. 11,3 ha) zwischen dem Vaihinger Dreieck und der neuen Verbindungsstraße 155 wird in insgesamt vier Baukomplexe gegliedert, wobei an städtebaulich prägnanter Stelle ein max. 12-geschossiger Büroturm entstehen soll. Das Baugebiet wird von der neuen Erschließungsstraße 155 aus erschlossen. Die städtebauliche Zielvorstellung ist, auch bei einer abschnittweisen Realisierung eine in sich abgestimmte harmonische Bebauung "aus einem Guß" zu erreichen.

2. In der ca. 100 m breiten Grün- und Durchlüftungszone (ca. 6,6 ha) werden möglichst die heutigen Nutzungen belassen bzw. wieder untergebracht. Das heißt, an der Robert-Leicht-Straße soll die bestehende Gärtnerei - auch wegen ihrer Standortbindung zum Friedhof - erhalten bleiben, im weiteren Verlauf nach Osten werden private Gärten, Grünflächen mit Pferdehaltung und der Abenteuerspielplatz untergebracht.

3. Entlang der Nordseite der Paradiesstraße werden ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,8 ha) zur städtebaulich sinnvollen Abrundung des südlich angrenzenden Wohngebiets und Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs sowie ein Kinderspielplatz vorgeschlagen.

4. Das Park-and-ride-Gebäude (ca. 1,0 ha) mit 514 öffentlichen Stellplätzen sowie wettergeschützten Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder ist in unmittelbarer Nähe zum neuen S-Bahnhaltepunkt "Österfeld" entstanden.

4. Verkehr

a) Äußere Erschließung:

Die bisherige Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgte über die Straße "Unterer Grund" als Zubringer zur B 14 nach Norden. Die B 14-Anschlußstelle ist nur für die Fahrbeziehungen stadtein- und stadtauswärts ausgebaut. Die Fahrbeziehungen von Vaihingen-Nord in Richtung Süden zur A 8 müssen entweder über die Anschlußstelle Stuttgart-Vaihingen, also über die Hauptstraße, oder über den Anschluß Universität und B 14 erfolgen. Durch den Ausbau des Vaihinger Dreiecks zum Vollanschluß einschließlich des nördlichen Teilstücks der Ostumfahrung Vaihingen werden die Fahrbeziehungen in Richtung Autobahn A 8 vervollständigt.

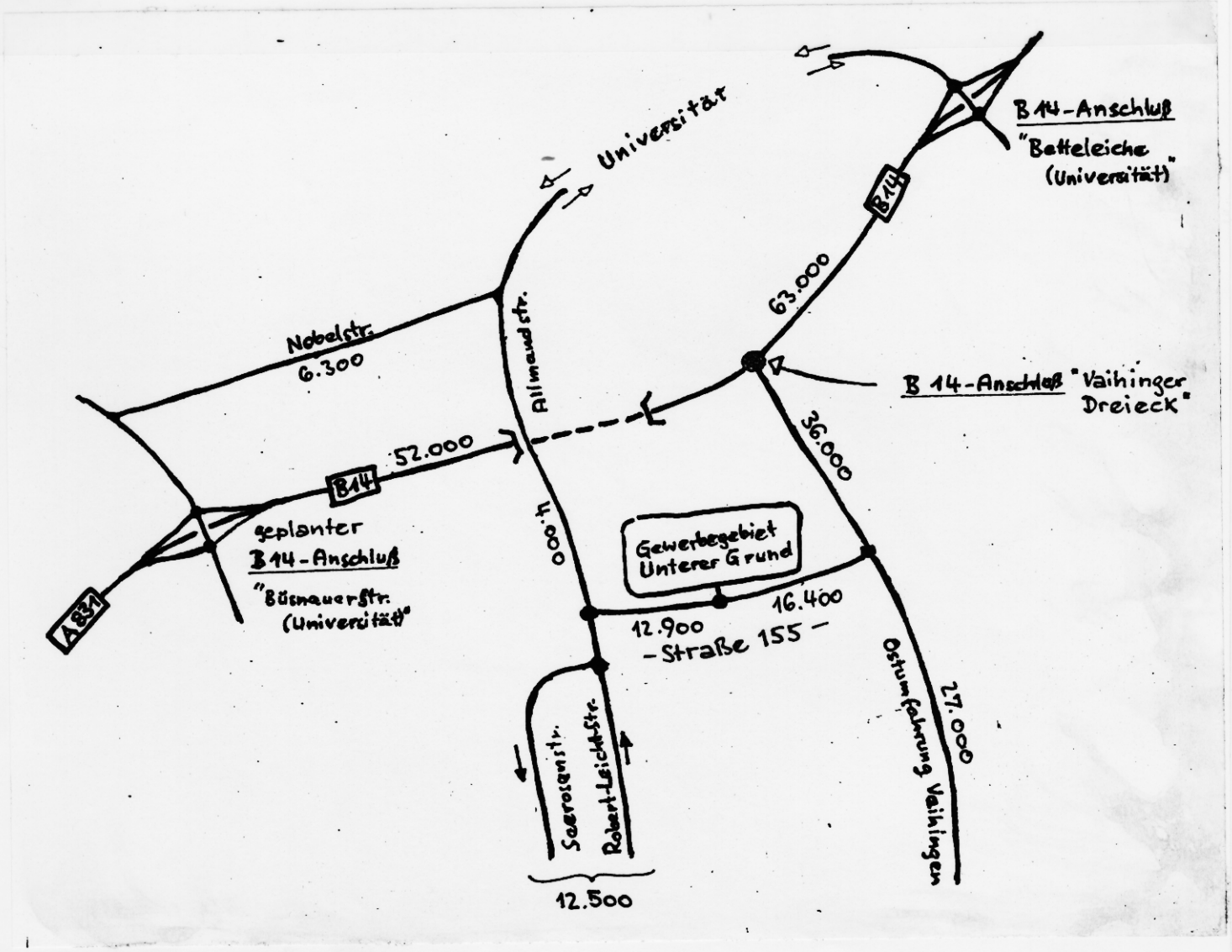
Nach Verwirklichung der Ostumfahrung Vaihingen und dem Anschluß Nord-Süd-Straße an die A 8 ist ein durchgehender Verteilerring befahrbar, der eine deutliche Entlastung des innerörtlichen Verkehrssystems ermöglicht.

Gleichzeitig mit den Baumaßnahmen am Unteren Grund wird angestrebt, die Ein- und Ausfahrten der B 14 so zu verändern, daß Verkehrsbeziehungen zwischen den B 14-Anschlußstellen "Betteleiche" und "Unterer Grund" möglich werden. Die B 14 soll dann auch für Fahrten zwischen Vaihingen und der Universität benützt werden können.

b) Verkehrsprognose:

Auf der Grundlage von Verkehrsuntersuchungen des Nachbarschaftsverbandes und weiterführenden Untersuchungen des Büros Steierwald/Schönharting und Partner können die künftigen Verkehrsbelastungen für den angestrebten Netzzustand abgeschätzt werden. Bei universell befahrbarem B 14-Knoten und durchgehender Ostumfahrung bis zur Nord-Süd-Straße ist mit den in der folgenden Skizze angegebenen Verkehrsbelastungen zu rechnen:

Verkehrsbelastungen in Kfz/16 Std.



Die Aufsiedlung im Gewerbegebiet Unterer Grund schlägt in den Untersuchungen des Ingenieurbüros Steierwald/Schönharting mit einem Verkehrsaufkommen von rund 5.800 Kfz-Fahrten je Tag zu Buche; davon werden voraussichtlich lediglich 15 % (850 Kfz-Fahrten) durch Vaihingen hindurch, jedoch 85 % (4 850 Kfz-Fahrten) über die B 14 bzw. die Ostumfahrung Vaihingen ins übergeordnete Netz abgehen.

c) Stellplatzbeschränkung

Im Arbeitsstättengebiet "Unterer Grund" werden ca. 4 000 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Da gleichzeitig mit der Aufsiedlung bzw. spätestens bis zur Eröffnung der Internationalen Gartenbauausstellung IGA 93 der S-Bahnhaltepunkt "Österfeld" in Betrieb gehen soll, besteht zukünftig ein vorzügliches Angebot im ÖPNV. Aus diesem Grunde wird das Gebiet in den Stellplatzbeschränkungsbereich, Kernzone II eingeordnet:

- Die Stellplatzverpflichtung (§ 39 (1) LBO) wird gemäß den Richtzahlen des "qualifizierten Bedarfs" Kernbereich II der Landeshauptstadt eingeschränkt. Das heißt, daß z. B. nur noch 1 Stellplatz für 65 qm bis 80 qm Büronettofläche (bzw. 1 Stellplatz je 4 Beschäftigte) und bei Schulungsräumen nur 1 Stellplatz je 2 Personen zulässig sind.

- Nach den Richtzahlen nicht notwendige Stellplätze sind nicht zulässig.

Auf der Grundlage dieser Richtwerte und ausgehend vom derzeit vorliegenden Raumprogramm ist danach insgesamt von einem Bedarf von 2 100 Stellplätzen auszugehen.

Die Festsetzung einer Stellplatzbegrenzung soll zur Entlastung bzw. zur Begrenzung der zusätzlichen Belastung des Verkehrsnetzes durch die Neuaufsiedlung beitragen. Möglichst viele potentielle PKW-Benutzer sollen zum Umstieg auf den ÖPNV veranlaßt werden. Die Festsetzung erscheint bei der Standortgunst des Plangebiets zum ÖPNV, aber auch unter Würdigung der Interessen der neu anzusiedelnden Firmen und ihrer Beschäftigten angemessen. Eine noch weitergehende Einschränkung erscheint wegen des großen Bedarfs für Firmenfahrzeuge und Kurzparker (Kundendienst, Schulung usw.) nicht zumutbar. Es wäre zu befürchten, daß eine noch weitergehenden Einschränkung nicht akzeptiert würde und voraussichtlich zum (auch verbotswidrigen) Parken in angrenzenden Gebieten führen könnte.

d) Innere Erschließung:

Die bestehende Straße 'Unterer Grund' wird in ihrer heutigen Lage aufgegeben, renaturiert und Bestandteil der Grünzone. Die neue Verbindungsstraße 155 zwischen Robert-Leicht-Straße und Ostumfahrung Vaihingen wird ca. 120 m

nördlich der Paradiesstraße geführt, um eine sinnvolle Erschließung des neuen Arbeitsstättengebiets und der Park-and-ride-Anlage zu ermöglichen.

Durch die Aufgabe der Straße 'Unterer Grund' kann die Paradiesstraße wieder an die Robert-Leicht-Straße angeschlossen werden. Diese Maßnahme entlastet andere Wohnstraßen wie z. B. Pfarrhausstraße, Österfeldstraße, In der Lüsse. Die Paradiesstraße wird auf einen Querschnitt von 5,5 m und beidseitigem Gehweg ausgebaut bzw. in Teilbereichen zurückgebaut.

Der bestehende Weg 'In der Lüsse' wird im Bereich der Grünzone für den Kraftfahrzeugverkehr unterbrochen, so daß von der Paradiesstraße aus nur noch der verlagerte Abenteuerspielplatz und die Grünflächen erschlossen werden. Er bleibt jedoch als Geh- und Radweg zum P + R-Gebäude bzw. zum S-Bahnhaltepunkt weiter bestehen.

e) Geh- und Radwege/Feldwege

Die bestehenden Feldwege im Bereich des neuen Gewerbegebietes werden für die Erschließung der Grundstücke nicht mehr benötigt und können daher entfallen.

Die bestehenden Geh- und Radwegeverbindungen werden insbesondere in Bezug auf den neuen S-Bahnhaltepunkt verbessert und ergänzt. Die neue Erschließungsstraße 155 erhält einen parallel verlaufenden 3,5 m breiten kombinierten Geh- und Radweg, der durch einen Grünstreifen von der Straße abgesetzt ist.

Für die Erschließung der privaten Grünfläche nördlich der neuen Wohnbebauung wird der bestehende Feldweg Flurstück 4018/3 weitgehend lagemäßig beibehalten und erhält im weiteren Verlauf nach Osten eine Verbindung zu dem bestehenden Weg 'In der Lüsse'.

Der bestehende Feldweg Flst. 4858/2, als nördliche Abgrenzung des Gewerbegebietes wird als Geh- und Radweg der neuen Straßenführung (nördliches Teilstück der Ostumfahrung Vaihingen) angepaßt und erhält einen niveaugleichen Übergang zum Haltepunkt "Österfeld" bzw. zum Weg 'In der Lüsse'.

f) Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Nach dem Bau des neuen S-Bahnhaltepunktes "Österfeld" sind sowohl das Plangebiet als auch die Wohngebiete südlich der Paradiesstraße und das Österfeld durch den ÖPNV wesentlich besser erschlossen. Zwei Zugänge zum neuen S-Bahnhaltepunkt sind nach der Planung der Deutschen Bundesbahn gebaut und teilweise mit behindertengerechten Zugängen ausgestattet. Die Anbindung des Haltepunktes an das bestehende Fußwegenetz ist gewährleistet. Im Bereich der Haltestellenzugänge sind ausreichend große, möglichst wettergeschützte Abstellplätze für Fahrräder vorgesehen.

Die Führung der Buslinie 82 mit der Haltestelle am Friedhof bleibt erhalten.

g) Park- and Ride-Anlage

Die Park-and-Ride-Anlage ist über die Ostumfahrung Vaihingen und über die neue Straße 155 leicht zu erreichen. Damit ist es möglich, direkt von der B 14 bzw. von der Nord-Süd-Straße/A 8 zuzufahren, ohne die Vaihinger Ortsmitte zu tangieren. Durch die P + R-Anlage soll die Möglichkeit, auf den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) umzusteigen, verbessert werden.

Das Park- and Ride-Gebäude ist als zwei- bis dreigeschossige Anlage konzipiert und entsprechend dem bestehenden Geländeverlauf höhenmäßig abgestaffelt. Die Außenseiten werden eingegrünt und das P + R-Gebäude insbesondere zum Abenteuerspielplatz hin durch intensive Bepflanzung abgeschirmt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie besondere Regelungen für die Baugebiete

a) Gewerbegebiet (GE_1)

Ziel des Bebauungsplans ist es unter anderem, im Baugebiet die Firma Hewlett-Packard mit ca. 4 000 Arbeitsplätzen in einer Art "Büropark" unterzubringen. Aus diesem Grund wird für die ca. 11,3 ha große Fläche ein nach Art der Betriebe und Anlagen gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt.

Es ist nicht auszuschließen, daß sich die Absicht, die gesamte GE_1-Fläche der Firma Hewlett-Packard zur Verfügung zu stellen, wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft einzelner Grundstückseigentümer (zunächst) nicht verwirklichen läßt. Der Bebauungsplan setzt deshalb eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche im westlichen Bereich des GE_1-Gebietes fest und eröffnet damit die Möglichkeit auf Berücksichtigung auch anderer (kleinerer) Zuteilungsansprüche. Sollte später das Grundeigentum in einer Hand vereinigt werden können, so steht die genannte Festsetzung der städtebaulich erwünschten Gesamtbebauung nicht im Wege.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro-und Verwaltungsgebäude. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen gem. § 8 (3) 1. BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige, unter § 8 BauNVO genannte Einrichtungen sind ausgeschlossen, um das Planungsziel zu erreichen und Störungen für die Umgebung auszuschließen. Andere Gewerbegebiete, die hier ausgeschlossene Nutzungen ermöglichen, sind im Stadtbezirk an anderer Stelle vorhanden.

Es wird eine Baumassenzahl von 3,7 samt einem Bonus gem. § 21a (5) BauNVO von 0,8 festgesetzt, dies ermöglicht die Realisierung einer Geschoßfläche von ca. 120 000 qm nach dem Raumprogramm.

Um der Forderung einer möglichst geringen Flächenversiegelung gerecht zu werden, wird gemäß § 19 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt (nach § 19 (4) BauNVO ist also für die Ermittlung der gesamten Grundfläche einschließlich Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, sämtlichen Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von 0,6 zulässig). Durch die ausnahmsweise Gewährung eines Bonusses für Tiefgaragen und die Einschränkung oberirdischer Stellplätze wird diese Forderung unterstützt.

Aufgrund der besonders bedeutsamen klimatologischen Situation wird die Höhe baulicher Anlagen (HbA) deutlich begrenzt. Das heißt, es werden 4 - 6 Geschosse und zur Grünzone im Süden bzw. Osten 3 - 4 Geschosse zulässig sein. Innerhalb eines Bereichs im Nord-Osten des Baugebiets wird für ein dominierendes Gebäude eine Fläche von 650 qm abgegrenzt, auf der ca. 12geschossig gebaut werden kann.

Haustechnische Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen über die HbA hinaus zugelassen werden.

Aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. eine Längenbeschränkung entfällt. Um eine ansprechende Gesamtgestaltung und eine großzügige Durchgrünung des Gebietes zu erreichen, und um der Erhaltung der örtlichen Luft- und Klimaverhältnisse möglichst Rechnung zu tragen, werden umfangreiche Pflanzgebote festgesetzt: mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche sowie Flachdächer sind zu begrünen. Der Bebauungsplan setzt weiterhin fest, daß die Einfriedigungen eingeschränkt, die Anlage von oberirdischen Stellplätzen begrenzt und mit gestalterischen Vorschriften versehen werden (wassergebundene Decke oder Rasenpflaster/ Durchgrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen).

Entlang der Robert-Leicht-Straße sowie in der Verbindungsstraße 155 wird aus verkehrlichen Gründen die Zu- und Ausfahrt zum Gebiet eingeschränkt.

Aus städtebaulichen Gründen werden für die Gestaltung der Fassaden und Werbeanlagen entsprechende Festsetzungen getroffen. Um der Detailplanung einen gewissen Spielraum zu belassen, können von der Straße 155 abgewandte Baugrenzen und Trennungslinien für unterschiedliche Höhen (HbA) ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, wenn diese Überschreitungen durch Zurückbleiben an anderer Stelle kompensiert werden. Es kann auch zugelassen werden, daß Verbindungsstege zwischen den einzelnen Baukörpern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

b) <u>Allgemeines Wohngebiet WA:</u>

Durch die Aufhebung der Straße 'Unterer Grund/B 14' ist die Möglichkeit gegeben, die heute nur einseitig angebaute Paradiesstraße durch eine Bauzeile im Norden zu ergänzen. Entsprechend der Nutzung auf der Südseite der Paradiesstraße wird unter Beachtung der nördlich angrenzenden Grünfläche (Ortsrandsituation) ein Allgemeines Wohngebiet mit

einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 bei 2 Vollgeschossen zwischen der Sulzauer Straße und der Straße 'In der Lüsse' festgesetzt. Um einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Grünfläche zu erreichen, werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen, die Gebäudelänge begrenzt und die Gebäuderichtung sowie gestalterische Regelungen zu den Dachflächen festgesetzt. Aus stadtgestalterischen Gründen werden im Vorgartenbereich zur Paradiesstraße die Zahl der Stellplätze und Garagen begrenzt, Vorschriften für die Einfriedigung der Grundstücke erlassen sowie festgesetzt, daß pro Gebäude oder Hausgruppe nur jeweils eine Antenne für terrestrischen und Satelliten-Empfang zulässig sind. Um den Bau von Garagen/Stellplätzen unter der Geländeoberfläche zu erleichtern, wird eine Ausnahme gemäß § 19 (4) BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen.

c) Mischgebiet (MI_1):

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich das Stammgrundstück einer Gärtnerei mit einer Fläche von ca. 0,5 ha (ohne Pachtflächen). Die Gärtnerei soll an diesem Standort (neben dem Friedhof) erhalten bleiben. Die Betriebsfläche soll nach Nordosten vergrößert werden, so daß die im gesamten Gebiet 'Unterer Grund' verteilten Grundstücke der Gärtnerei beim Stammgrundstück zusammengefaßt werden können.

Einige andere vorhandene Nutzungen sollen auch künftig planungsrechtlich zulässig sein. Das gilt insbesondere für Wohnungen, Büroflächen und einen Einzelhandelsbetrieb (Getränkehandel). Dagegen wird wegen der Erweiterung der Gärtnerei die Verlagerung einer Baustoffhandlung und eventuell eines Automobilhandels erforderlich (vgl. Abschnitt 6c "private Grünflächen" und 8 "Bodenordnende und soziale Maßnahmen").

Der Bebauungsplan setzt zur Aufnahme vorgenannter und ähnlicher Nutzungen ein entsprechend gegliedertes Mischgebiet fest, in dem darüber hinaus ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können. Andere Mischgebiete, die hier ausgeschlossene Nutzungen ermöglichen, sind im Stadtbezirk an anderer Stelle vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes angrenzend an die klimatisch bedeutsame Grünzäsur, aber auch unter Würdigung betrieblicher Erfordernisse wird als Maß der baulichen Nutzung nur eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 bei zweigeschossiger Bebauung zugelassen, wobei Gewächshäuser außer Ansatz bleiben. Das heißt, daß im gesamten Mischgebiet eine Geschoßfläche von in der Summe ca. 1 300 m^2 zu verwirklichen ist.

6. Freiflächen und Grüngestaltung

a) Allgemeines:

Das Plangebiet berührt eine wichtige Kaltluftschneise, die zum Luftaustausch und zur Frischluftversorgung der Innenstadt beiträgt. Um den klimatischen Erfordernissen ausreichend Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan auf Empfehlung des Amtes für Umweltschutz deshalb eine in West-Ost-Richtung verlaufende ca. 100 m breite "Grün- und Durchlüftungszone" fest, die von einer Bebauung weitestgehend freizuhalten ist. Bestehende Nutzungen, die mit der dieser Zone zugedachten Funktion zu vereinbaren sind, wie öffentliche und private Grünflächen, Spielflächen aber auch eine bestehende Gärtnerei, können bestehen bleiben; eine erforderliche Anlage zur Regenrückhaltung kann angelegt werden.

Die heutige Straße 'Unterer Grund/B 14' verläuft teilweise im Einschnitt. Nachdem diese Straße aufgegeben wird, kann der Einschnitt aufgefüllt und als Baufläche bzw. Grünfläche genutzt werden. Der Bebauungsplan gibt nach Überprüfung der Standsicherheit des Bahndamms auch die Möglichkeit, die trichterförmige Geländevertiefung im Süd-Ost-Eck des Plangebiets aufzufüllen, so daß eine sinnvolle Nutzung als private Grünfläche möglich wird. Die beschriebenen Auffüllungen ermöglichen neben einer angemessenen Nutzung auch einen Erdmassenausgleich bei Realisierung der Vorhaben im Plangebiet.

b) Öffentliche Grünflächen:

Abenteuerspielplatz/Kinderspielplatz/Regenrückhaltung

Durch die Straßenbaumaßnahmen im Bereich der Ostumfahrung wird die Verlegung des Abenteuerspielplatzes erforderlich. Nach Untersuchung verschiedener Standorte im Gebiet Unterer Grund wird insbesondere wegen des vorhandenen Baumbestandes, der Verfügbarkeit der Flächen und der topographischen und örtlichen Situation eine Lage im östlichen Bereich des Plangebiets innerhalb der Grünzone als Ersatzstandort gewählt. Die ca. 1,0 ha große Fläche ist zu ca. einem Drittel in städtischem Grundbesitz und nach Kündigung der Pachtverträge verfügbar. Ein weiteres Drittel muß von Privat erworben bzw. getauscht und das letzte Drittel kann nach Aufhebung und Renaturierung der Straße 'Unterer Grund' dem Abenteuerspielplatz zur Verfügung gestellt werden. Zwischenzeitlich ist die Verlagerung weitgehend vollzogen.

Um die Grün- und Durchlüftungszone wirksam zu erhalten, wird die Zahl und Größe der zulässigen baulichen Anlagen nutzungsgerecht beschränkt auf eine überbaubare Fläche von max. 400 qm in eingeschossiger Bauform mit Satteldach oder begrüntem Flachdach. Einfriedigungen sind nur "nicht geschlossen" zulässig. Der Abenteuerspielplatz ist auf kurzem Weg von der Paradiesstraße über den Weg 'In der Lüsse' (wie auch heute) oder von Westen über Geh- und Radwege und auch leicht von dem neuen S-Bahnhaltepunkt erreichbar.

Südlich des Abenteuerspielplatzes ist eine notwendige Anlage zur Rückhaltung von Regenwasser vorgesehen. Ob diese Anlage (begrünte, ca. 2 m tiefe Mulde ohne ständigen Zufluß - kein Dauerstau) in den Abenteuerspielplatz integriert werden kann, muß noch geprüft werden.

Im westlichen Bereich der Grünzone zwischen Gärtnerei und neuer Wohnbebauung an der Paradiesstraße ist eine öffentliche Grünanlage mit einem Kinderspielplatz samt Bolzplatz zur Versorgung des südlich angrenzenden Wohngebiets festgesetzt. Nach dem Spielflächenleitplan ist dieses Gebiet mit Spielplätzen bisher deutlich unterversorgt.

c) Private Grünflächen:

Gärten:

Innerhalb der Grünzone werden die bestehenden Gärten weitgehend erhalten; auf der aufzufüllenden Fläche der bisherigen Straße 'Unterer Grund' und auf der aufzufüllenden Fläche des Geländetrichters im Ostteil des Plangebiets können neue Gärten angelegt werden. Ab einer Mindestgröße der Gartengrundstücke von 300 qm ist je Grundstück eine Geschirrhütte mit max. 20 cbm umbauten Raum zulässig. Aus gestalterischen und landschaftlichen Gründen müssen Einfriedigungen zu öffentlichen Wegen mindestens um 2,0 m zurückgesetzt und mit Büschen und Sträuchern abgepflanzt werden. Die Erschließung der Gärten erfolgt über den bestehenden Feldweg Flurstück 4018/3, der an die Paradiesstraße angeschlossen wird, bzw. über den Weg 'In der Lüsse' oder direkt von der Paradiesstraße. Südlich entlang der Straße 155 wird wegen des Lärmschutzes der Geh- und Radweg über das heutige Gelände hinaus, das heißt, ca. 2,0 m über das künftige Straßenniveau angehoben. Auf der dortigen Grünfläche muß deshalb eine flache Böschung (Verziehen des neuen Geländes) zum Höhenausgleich eingelegt werden, die jedoch gärtnerisch genutzt werden kann.

Pferdehaltung:

Einige Grundstücke im Plangebiet dienen heute der Pferdehaltung. Da es sehr schwer ist, stadtnahe geeignete Ersatzflächen für diese Nutzung zu finden, sieht der Bebauungsplan auf einer Fläche von ca. 0,45 ha westlich des geplanten Abenteuerspielplatzes die Möglichkeit der Pferdehaltung mit den notwendigen baulichen Anlagen vor.

Ab einer Mindestgröße des Grundstücks von 40 ar können Gebäude (Pferdeboxen u.ä.) mit einer Grundfläche von insgesamt max. 250 qm in eingeschossiger Bauform zugelassen werden.

Gärtnerei:

Nördlich angrenzend an das Mischgebiet schließen sich die vorhandenen und die neu geplanten Anbauflächen der bestehenden Gärtnerei an (vgl. Abschnitt 5c "Mischgebiet"). Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzung wird im

Bebauungsplan hier eine "private Grünfläche - Gärtnerei -" ("G 1" und "G 2") festgesetzt. Dabei ist der nördliche Teil dieser Grünfläche ("G 1") von jeglicher Art baulicher Anlagen freizuhalten, um die Grün- und Durchlüftungszone wirksam zu erhalten. Rechtmäßig entstandene Anlagen haben jedoch Bestandsschutz. Auch die Nutzung der Grünfläche "G 2" beschränkt sich auf gärtnereispezifische Anlagen, jedoch sind hier Gewächshäuser und andere bestimmungsgemäße bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen.

7. Umweltschutz

a) Klima/Luft:

Das Plangebiet liegt am Rande von Bereichen, die für die Weiterführung der aus den klimatologisch bedeutsamen Wald- und Wiesenflächen "Büsnauer Rain" und "Büsnauer Talaue" einfließenden Frischluftströme in Richtung Nesenbachtal/ Stuttgart-Süd von besonderer Bedeutung sind.

Aus diesem Grund wird die oben beschriebene ca. 100 m breite Grün- und Durchlüftungszone als durchgrünte Fläche in Verlängerung des Friedhofs nach Osten festgesetzt. Der Durchlüftungsstreifen wird an der Robert-Leicht-Straße nach Norden aufgeweitet, damit die aus dem Bereich Büsnau/ Birkhof einströmende Luft ohne wesentliche Behinderung in Richtung Kaltental abfließen kann. Aus diesem Grund werden auch die Gebäudehöhen des Gewerbegebiets an der Südseite möglichst niedrig gehalten und die höchsten Gebäudeteile entsprechend der Empfehlung der Klimatologen auf dem in etwa von West nach Ost verlaufenden Höhenrücken angeordnet. Des weiteren werden Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätzen, Pflanzgeboten und Dachbegrünungen getroffen. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten samt Dachbegrünung tragen dazu bei, die thermische Belastung im Stadtgebiet nicht noch zu verstärken, den Feuchtigkeitshaushalt zu stabilisieren und die Staubbelastung zu verringern.

Der Geltungsbereich gehört gemäß Auswertung der flächendeckenden Immissionsmessungen des Landes (Immissionskataster Stuttgart) zu den lufthygienisch durchschnittlich belasteten Gebieten Stuttgarts.

Zur Abschätzung des Einflusses angrenzender Straßen (alt und neu und unter Einschluß des Parkhauses) auf die Luftschadstoffe im Wohn- und Gewerbegebiet ist ein Gutachten von einem unabhängigen Sachverständigen mit folgendem kurz zusammengefaßten Ergebnis angefertigt worden:

- Die Benzolimmissionen liegen an allen Untersuchungspunkten unterhalb des Orientierungswertes, sie ereichen aufgrund der relativ hohen Vorbelastung nur 51 % - 80 % des Orientierungswertes.

- Die Jahresmittelwerte der NO_2-Immissionen erreichen 64 % - 76 % des Grenzwertes; die 98-Perzentilwerte liegen zwischen 71 % und 82 % des Grenzwertes.

- Der Vergleich der Schadstoffkonzentrationen für den Nullfall 1990 mit dem Planfall 2000 zeigt, daß die Konzentrationswerte trotz zunehmendem Verkehrsaufkommen im Jahr 2000 geringer sein werden (Emissionsreduktion bei den Kfz).

- Im Planfall 2000 treten nur in der Nähe der beiden geplanten neuen Straßen höhere Immissionskonzentrationen gegenüber dem Nullfall 1990 auf.

- Im Bereich der bestehenden und geplanten Wohnbebauung entlang der Paradiesstraße nimmt die Schadstoffbelastung gegenüber dem Nullfall 1990 ab.

Insgesamt wird vom Gutachter festgestellt, "daß zum Schutz der menschlichen Gesundheit vor Luftschadstoffen aus lufthygienischer Sicht ... von der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen nicht abzusehen ist".

b) Lärm

Zur sicheren Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen auf die bestehende und die geplante Wohnbebauung und auf das geplante Gewerbegebiet wurde ein Lärmschutz-Gutachten bei einem unabhängigen Sachverständigen angefertigt. Aufgabe des Gutachtens war neben der zahlenmäßigen Ermittlung der Lärmeinwirkungen auch die Prüfung der ausreichenden Wirkung der geplanten Lärmschutzmaßnahmen. Das Gutachten kommt zusammengefaßt zu folgendem Ergebnis:

- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen (Wälle und Wände) werden an der b e s t e h e n d e n B e b a u u n g die schalltechnischen Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung -16.BImSchV erfüllt. Anspruch auf ergänzende Lärmschutzmaßnahmen besteht nicht.

- An der g e p l a n t e n W o h n b e b a u u n g werden die schalltechnischen Orientierungwerte der DIN 18005 tags zum Teil geringfügig überschritten; nachts sind Überschreitungen bis maximal 4 dB(A) zu verzeichnen. Die Anforderungen der 16. BImSchV werden jedoch tags und nachts erfüllt.

- Untersucht wurde auch die Schutzwirkung bei einer Erhöhung der geplanten Lärmschutzmaßnahme entlang der Straße 155 auf 4 m Höhe über Fahrbahn. Dabei hat sich gezeigt, daß selbst eine solche Erhöhung nicht genügt, die Nacht-Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 zu vermeiden.

- Das Gutachten kommt zu der Empfehlung, unter Berücksichtigung der Hinweise für die Ausbildung von Lärmschutzeinrichtungen der RLS 90 und landschaftspflegerischer sowie städtebaulicher Belange die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzeinrichtung (Wall und/oder Wand) entlang der Straße 155 vorzusehen.

- Trotz Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind nach Meinung des Gutachters keine besonderen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm an den Gebäuden vorzusehen, jedoch sollte die Orientierung von Schlaf-und Kinderzimmer bevorzugt nach Süden erfolgen.

- Für das g e p l a n t e G e w e r b e g e b i e t prognostiziert das Gutachten Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes für den Tag entlang der Straßen um bis zu ca. 5 bis 7 dB(A). Der Gutachter schlägt deshalb vor, daß die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit Büros und ähnlichen Räumen bis zu einem Abstand von ca. 70 m zur Ostumfahrung und ca. 40 - 50 m zur Straße 155 nachzuweisen ist.

  Der Bebauungsplan berücksichtigt die Empfehlungen des Schallschutzgutachtens:

  - Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Straßen werden in der empfohlenen Höhe festgesetzt.

  - Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 (5) BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

  - Durch Festsetzung gemäß § 9 (1) 24. BauGB werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgelegt.

c) <u>Boden</u>

Im Plangebiet wurden vom Geologischen Landesamt Baden-Württemberg zur Beurteilung des Baugrundes Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Im östlichen Plangebiet liegt ein ehemaliges aufgefülltes Steinbruchgelände, das im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Im Rahmen der Objektplanung sollte das Geologische Landesamt zur Klärung geologisch-geotechnischer Fragen (Bodenklassen, erdstatische Kennwerte, Gründung, Grundwasser etc.) beteiligt werden.

Verunreinigungen von Boden oder Grundwasser im Plangebiet sind nicht bekannt.

d) <u>Ausgleichsmaßnahmen</u>

Wegen der trotz landschaftsschonender Planung notwendigen Eingriffe in die freie Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Alleeartige Bepflanzung der neuen Verbindungsstraße 155.

- Renaturierung der bestehenden Straße Unterer Grund.

- Neupflanzung von Obstbäumen/heimischen Laubbäumen im Baugebiet (Pflanzzwang) und öffentliche/private Grünflächen.

- Begrünung von Flachdächern.

- Abbruch bestehender, nicht mehr benötigter Gebäude/Gartenhäuser, Hütten etc.

Weitere Maßnahmen sind nach Prüfung und Absprache mit dem Amt für Umweltschutz und dem Naturschutzbeauftragten zwar möglich, aber auch unter Würdigung von § 8a BNatSchG derzeit nicht vorgesehen.

8. Bodenordnende und soziale Maßnahmen

Im Plangebiet ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist deshalb eingeleitet. Ein Großteil der Flächen im Geltungsbereich ist in städtischem Eigentum. Es wird versucht, auch die restlichen Flächen freihändig zu erwerben, so daß die gesamte GE-Fläche der Firma Hewlett-Packard zur Verfügung gestellt werden kann. Sollte dies nicht gelingen, so können im nordwestlichen Bereich des GE-Gebiets auch andere Zuteilungsansprüche in der Umlegung berücksichtigt werden.

Durch die Erweiterung der Gärtnerei nach Nordosten ist die Verlagerung dort ansässiger Betriebe (Baustoffhandel und eventuell Automobilhandel) erforderlich. Soweit diese Betriebe und Anlagen rechtmäßig entstanden sind und die Betreiber dies wünschen, bemüht sich die Stadt um die Unterbringung an anderer Stelle im Stadtbezirk, z. B. im Bereich Honigwiesen/Bondorfer Weg oder anderswo.

Der durch die Straßenbaumaßnahmen zu verlagernde Abenteuerspielplatz ist im Plangebiet an anderer Stelle innerhalb der Grünzone untergebracht worden. Die heute vorhandenen Pferde können auf einer Fläche westlich des Abenteuerspielplatzes untergebracht werden. Es ist zu prüfen, ob diese Fläche teilweise gemeinsam mit dem Abenteuerspielplatz genutzt werden kann.

Auch die bestehende Anlage der Kleintierzüchter muß verlegt werden. Sie kann innerhalb des Plangebiets nicht wieder untergebracht werden. Eine Verlagerung auf städtische Grundstücke im Gebiet Bondorfer Weg ist möglich und in die Wege geleitet worden.

Für einen Teil der privaten Kleingartenpächter besteht keine Möglichkeit, im Plangebiet "neue" Gärten zu erhalten. Auch hier wird die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei der Beschaffung von Ersatzflächen außerhalb des Gebiets mitwirken (z. B. im Bereich Honigwiesen).

Die bestehenden "Wohngebäude" nördlich der Paradiesstraße (Gebäude 74 - 80) sind ohne baurechtliche Genehmigung erstellt. Sie genießen keinen Bestandsschutz. Das Gebäude 74 muß beim Bau der Ostumfahrung Vaihingen aufgegeben werden. In unmittelbarer Nähe ist der geplante Tunnelmund der Ostumfahrung. Das Gebäude 74 kann mit vertretbaren technischen Mitteln nicht gehalten werden. Das heißt, eventuelle bauliche Stützungs- und Erhaltungsmaßnahmen würden den Wert des Gebäu-

des samt Grundstück bei weitem übersteigen. Trassenalternativen, die den Bestand des Gebäudes gewährleisten würden, sind untersucht, wegen vorhandener Zwangspunkte (z. B. Brücke Don-Carlos-Straße) aber nicht weiterverfolgt worden. Es ist damit zu rechnen, daß auch die Gebäude Paradiesstraße 78 und 80 aufgegeben werden müssen, wenn die im Bebauungsplan enthaltene Auffüllung in der vorgesehenen Abmessung verwirklicht werden sollte. Es wird zu prüfen sein, ob und ggf. inwieweit die Stadt Ersatzwohnungen vermitteln kann.

9. Ver- und Entsorgung

Am Rand des Plangebiets sind Leitungen, Kabel und Kanäle für die Ver- und Entsorgung vorhanden, die verlängert oder gegebenenfalls erneuert bzw. verlegt werden müssen. Von den Versorgungsunternehmen ist zu prüfen, ob die Dimensionierung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für die beabsichtigte Nutzung ausreichend bemessen sind. Eine bestehende Trafostation an der Paradiesstraße muß an einen neuen im Bebauungsplan festgesetzten Standort (V_1) verlegt werden.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen, eine Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/l ist dort gesichert. Müllbehälter im Plangebiet sind durch geeignete Vorkehrungen abzuschirmen und aus hygienischen Gründen gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
(Siehe auch Ziff. 6b).

10. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans alsbald getroffen werden sollen; Kosten

Vordringlich für die Erschließung des Plangebietes war die Vervollständigung des Vaihinger Dreiecks sowie der Bau von Teilstücken der Ostumfahrung (zwischen Vaihinger Dreieck und Straße 155) und der Straße 155. Damit war es möglich, das geplante P + R-Parkhaus auf der Trasse der alten Straße 'Unterer Grund' zu bauen.

Diese Baumaßnahmen konnten, ebenso wie der neue S-Bahn-Haltepunkt "Österfeld", so weit vorgezogen und beschleunigt werden, daß mit ihrer Fertigstellung bis zum Beginn der IGA 93 zu rechnen ist.

Auch weitere Maßnahmen, wie z. B. die Verlagerung des Abenteuerspielplatzes, der Kleintierzuchtanlage u. a., sind bereits weitgehend abgeschlossen oder wenigstens in die Wege geleitet worden. (Siehe Ziffer 8).

Weitere Baumaßnahmen im Verkehrsbereich sind erst nach Durchführung der Umlegung möglich (z. B. Bau der Straße 155) oder zunächst nicht vordringlich.

11. Wohnbedarf als Folge neuer Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von ca. 4 000 Arbeitsplätzen im "Unteren Grund". Hierbei wird es sich nicht ausschließlich um neue Arbeitsplätze handeln, ein Teil wird voraussichtlich vom Hewlett Packard Firmensitz Böblingen hierhin verlagert werden.

Der durch die gewerbliche Aufsiedlung zu erwartende neue Wohnbedarf kann durch neue Wohnbaumöglichkeiten im Geltungsbereich selbst aber vor allem im Gebiet "Am Feldrand" und in den geplanten Wohnbaugebieten Lauchäcker und Honigwiesen abgedeckt werden.

Es ist wegen der günstigen Nahverkehrsverbindung (direkte S-Bahn-Linie) in den Raum Böblingen zum Firmensitz Hewlett Packard nicht damit zu rechnen, daß durch Verlagerung einer Anzahl von Arbeitsplätzen aus dem Raum Böblingen in Stuttgart (Vaihingen) zusätzlicher Wohnbedarf entsteht. Wohnraum wird in erster Linie für neue Arbeitsplätze nachgefragt werden.

12. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 8a NaturSchGes)

Siehe Ziff. 6 und 7d der vorliegenden Begründung.