

Ausführliche Begründung zum Beschlussantrag

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Verfahrensablauf
3. Begründung mit Umweltbericht
4. Umweltbelange
5. Planungsvorteil
6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
7. Flächenbilanz und Kennzahlen

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung des Armaturenherstellers HANSA wurde die Produktion auf andere Standorte verlagert. Zukünftig verbleibt lediglich die Hauptverwaltung sowie die Forschung und Entwicklung an der Sigmaringer Straße. Die BPD Immobilienentwicklung GmbH hat das Gelände erworben und plant, dort eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu entwickeln. Im Zuge dieser städtebaulichen Neuordnung des ehemaligen HANSA-Areals wurde der Gebäudebestand weitgehend abgebrochen und ein Neubau für die HANSA-Verwaltungszentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) neu errichtet. Die übrigen Flächen stehen damit für eine **Neunutzung** zur Verfügung.

Die Stadt hat eine Teilfläche erworben, um den Standort langfristig für die **Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutzzentrum** zu sichern. In diesem Sinne soll die betreffende Fläche im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Organisationen mit Sicherheitsaufgaben: zulässig sind Feuer- und Rettungswache, Einrichtungen des Katastrophenschutzes und sonstiger Hilfsdienste, Anlagen für Betriebssport, Räume für Verwaltung sowie die den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze ausgewiesen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans soll sie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

Um dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen, sollen auf einer Teilfläche innerhalb des Geltungsbereichs mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets die Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) sowie die Festsetzungen der derzeit geltenden Bebauungspläne (Industriegebiet) dem Vorhaben, dort Wohnungsbau zu realisieren, entgegenstanden, war es erforderlich, das Planungsrecht in diesem Bereich zu ändern. Die Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans Stuttgart (GRDRs 449/2018) erfolgt gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. Das Inkrafttreten des Bebauungsplans ist erst nach Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans Stuttgart durch das Regierungspräsidium Stuttgart möglich.

Entlang der Sigmaringer Straße soll der Standort, im Sinne der Sicherung von verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen auch künftig für **gewerbliche Nutzungen** vorgehalten werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für einen Großteil der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs wurden zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität nicht offene Realisierungswettbewerbe durchgeführt. Die Entwürfe der 1. Preisträger sollen als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen.

1.1 Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutzzentrum

Im Rahmen eines durch Nixdorf-Consult Ende 2008/ Anfang 2009 erstellten Gutachtens (Entwicklungsstudie Feuerwachen 1 - 5 Stuttgart) zu den erforderlichen Sanierungsaufwendungen für die fünf Feuerwachen der Berufsfeuerwehr in Stuttgart wurde deutlich, dass die bestehenden strukturellen Schwächen der Feuerwache 5 am derzeitigen Standort im Gewerbegebiet Tränke in Stuttgart-Degerloch auch mit einer aufwändigen Sanierung nicht behoben werden können.

Daher wurde für die Feuerwache 5 ein Neubau empfohlen und dafür eine Standortuntersuchung durchgeführt. Ziel war zum damaligen Zeitpunkt, im Interesse einer höheren Effizienz, nach Möglichkeit das Aus- und Fortbildungszentrum aus der Feuerwache 3 und das Katastrophenschutzzentrum aus dem Gebiet Vogelsang in den Neubau der Feuerwache 5 zu integrieren. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 6. Oktober 2011 dem Ersatz der bisherigen Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ in Stuttgart-Degerloch durch einen Neubau auf dem bisherigen EnBW-Gelände Sigmaringer Straße 125 in Stuttgart-Möhringen zugestimmt und die Durchführung eines entsprechenden beschränkten Realisierungswettbewerbs beschlossen (siehe GRDRs 375/2011).

Da das EnBW-Gelände Sigmaringer Straße 125 derzeit nicht zur Verfügung steht, soll der Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit am Standort des ehem. HANSA-Areals (Variante B5), Sigmaringer Straße 107 in Stuttgart-Möhringen realisiert werden.

Der Standort wurde aus einsatztechnischer Sicht (Hilfsfristen) als geeignet eingestuft. In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik sowie des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen wurde am 24. Juli 2012 jeweils einstimmig beschlossen, den Neubau der Feuerwache 5, jedoch ohne Katastrophenschutz-, Aus- und Fortbildungszentrum, an diesem Standort zu realisieren.

In seiner Sitzung am 16. Mai 2013 hat der Gemeinderat dem geänderten Standort sowie dem aktualisierten Raumprogramm für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 Filder an der Sigmaringer Straße zugestimmt und vom vorgesehenen Ablauf des Realisierungswettbewerbs sowie dem Entwurf der Auslobungsunterlagen Kenntnis genommen (GRDRs 1000/2012).

Die Verwaltung wurde mit Antrag Nr. 216/2013 der SPD- und Bündnis 90/DIE GRÜNEN-Gemeinderatsfraktionen beauftragt, weitere Untersuchungen durchzuführen und Stellung zu nehmen zu verschiedenen Fragen hinsichtlich eines Neubaus der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum am bisherigen Standort im Bruno-Jacoby-Weg 5 (Tränke) in Stuttgart-Degerloch und alternativ eines Neubaus an der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in

Stuttgart-Möhringen. Eine vergleichende Übersicht wurde mit der GRDRs 558/2014 gegeben. Der Gemeinderat hat darauf aufbauend am 6. November 2014 dem Standort für einen Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum an der Sigmaringer Straße (ehem. Hansa-Areal) in Stuttgart-Möhringen zugestimmt.

Basierend auf dem mit GRDRs 558/2014 beschlossenen Raumprogramm für die Feuer- und Rettungswache 5 „Filder“ mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband Baden-Württemberg am Standort Sigmaringer Straße in Stuttgart-Möhringen (ehemaliges Hansa-Areal) wurde der **Realisierungswettbewerb Neubau der Feuer – und Rettungswache 5 „Filder“** mit zwei gesetzten und sechs ausgewählten Teilnehmern ausgelobt. Das Preisgericht hat sich in seiner Sitzung am 31. Juli 2015 einstimmig dafür ausgesprochen, das Büro Bär, Stadelmann, Stöcker Architekten BDA aus Nürnberg mit der weiteren Planung zu beauftragen. Die gemeinderätlichen Gremien (Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen, Ausschuss für Umwelt und Technik, Verwaltungsausschuss) haben mit ihren jeweils einstimmigen Beschlüssen im April 2016 vom Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zustimmend Kenntnis genommen und das Hochbauamt ermächtigt, die Planung auf Basis des Wettbewerbsergebnisses fortzuführen (GRDRs 132/2016).

Am 5. April 2016 wurde der notarielle **Grundstückskaufvertrag** zwischen der BPD Immobilienentwicklung GmbH und der LHS abgeschlossen und damit die Grundlage für die Ansiedlung der Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband an der Sigmaringer Straße geschaffen.

Der Projektbeschluss (GRDRs 637/2017) wurde im Dezember 2017 gefasst. In seiner Sitzung am 12. Dezember 2017 stimmte der Ausschuss für Umwelt und Technik und am 13. Dezember 2017 der Verwaltungsausschuss der Entwurfsplanung der Architekten Bär Stadelmann Stöcker Architekten BDA und der von der b.i.g. Projektsteuerung und dem Hochbauamt geprüften Kostenberechnung in Höhe von 41,056 Mio. € brutto, inklusive Baupreissteigerung von 2 % bis mittlere Bauzeit, zu.

Das Hochbauamt wurde ermächtigt, die Architekten und Fachingenieure mit der Weiterplanung bis Leistungsphase 6 und Teilen der Leistungsphase 7 HOAI zu beauftragen und für die Fortführung der Architektenleistungen ab der Ausführungsplanung (LPH 5) ein VgV-Verfahren durchzuführen.

1.2 Wohnbauflächen

In seiner Sitzung am 14. Juli 2015 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik der Auslobung des nicht offenen **Realisierungswettbewerbs für das Wohnquartier „Bei den Öläckern“**, wie in der GRDRs 619/2015 beantragt, einstimmig zugestimmt. Das Wettbewerbsergebnis soll als Grundlage für die Festsetzungen dieses Bebauungsplans dienen. Das Preisgericht hat sich in seiner Sitzung am 20. April 2016 einstimmig dafür ausgesprochen, die Arbeit des 1. Preisträgers, Ackermann & Raff GmbH und Co. KG, Stuttgart, für die weitere Bearbeitung zu Grunde zu legen und angeregt, zu prüfen, ob eine maßvolle Erhöhung der Wohnfläche ohne Verlust der erkannten Entwurfsqualitäten und –prinzipien im Rahmen

des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung möglich ist. Die daraufhin erfolgte **Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs** (Planungsstand 4. Juli 2016) wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik sowie im Bezirksbeirat Möhringen vorgestellt. In der öffentlichen Sitzung vom 20. Juli 2016 wurde die Überarbeitung im Bezirksbeirat Möhringen mit großer Mehrheit abgelehnt, der **Umsetzung des 1. Preisträgers** wurde mit zwei Enthaltungen und keinen Gegenstimmen mit großer Mehrheit zugestimmt. Dieser Empfehlung des Bezirksbeirats Möhringen, das „Original“ des ersten Preisträgers als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan beizubehalten, folgte der Ausschuss für Umwelt und Technik in seiner Sitzung am 26. Juli 2016.

1.3 Gewerbeflächen

Die übrigen südwestlich angrenzenden Flächen entlang der Sigmaringer Straße im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Fortsetzung des seit 2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) sollen zur Sicherung von verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch künftig für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, verfügbar sein und daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Als erster Baustein hierzu wird der Neubau des Firmensitzes des international tätigen IT-Unternehmens AEB an der Sigmaringer Straße 109 auf der Grundlage des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans nach Durchführung einer **Mehrfachbeauftragung** (Preisgericht 10. Oktober 2014) erstellt. Der erste Preisträger war das Büro Riehle+Assoziierte aus Reutlingen, die auch mit der Umsetzung beauftragt worden sind. Am 21. Oktober 2014 wurde im Städtebauausschuss ein mündlicher Bericht über das Ergebnis des Wettbewerbs für das Hauptquartier der IT-Firma AEB auf dem ehemaligen HANSA-Areal gegeben.

1.4 Grünplanung

Im Sinne der Grünvernetzung des Gebiets mit der Umgebung sollen vorhandene Grünachsen fortgesetzt werden. Sie sollen als Übergang zum freien Landschaftsraum, als Puffer zwischen Schule bzw. Wohnen und Gewerbeflächen bzw. Feuer- und Rettungswache sowie als stadtgestalterisches Element entlang der Sigmaringer Straße fungieren. Die Grüne Mitte im Zentrum des Wohnquartiers schafft Aufenthaltsqualität und erhöht die Attraktivität dieses zentralen Bereichs.

2. Verfahrensablauf

2.1 Vorgeschichte

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen wurde am 24. Juli 2012 mehrheitlich beschlossen, die oben genannten Nutzungen an diesem Standort zu ermöglichen und den Aufstellungsbeschluss für das FNP-Änderungs- und das Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) gemäß diesem **Nutzungskonzept** vorzubereiten.

Am 28. April 2015 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik das **Verfahren zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren** sowie

die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Sigmaringer Straße – Teil II (Mö 231) einstimmig beschlossen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Planzeichnung mit Legende sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke zur FNP-Änderung, der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, die Checkliste zum Umweltbericht, die städtebauliche Rahmenkonzeption vom 19. März 2013 sowie das Nutzungsschema von 13. März 2013 konnten vom 8. Mai bis einschließlich 8. Juni 2015 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Möhringen eingesehen werden. In diesem Zeitraum wurden schriftliche Anregungen von zwei Beteiligten vorgebracht, die eine stellvertretend für 23 Unterzeichner. Am 12. Mai 2015 fand im Bezirksamt Möhringen eine Anhörung statt, bei der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand. Es waren 14 interessierte Bürgerinnen und Bürger anwesend. Die mit Schreiben vom 19. November 2012 bereits im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses vorgebrachten Anregungen wurden dennoch bei der Abwägung berücksichtigt. Die Prüfung der bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen ist in der Anlage 4 ersichtlich. Die Anregungen haben keine Relevanz auf FNP-Ebene.

Die Beteiligten sehen die Auswirkungen der verlagerten Feuer- und Rettungswache 5 (FRW 5), Filder, an die Sigmaringer Straße kritisch, insbesondere die dadurch entstehende Gemengelage und die befürchteten negativen (Schall- und Verkehrs-) Auswirkungen auf die bestehende und künftige Wohnbebauung. Der Erhalt der historischen Fabrikanlagen wird angeregt. Darüber hinaus wurden insbesondere Anregungen bezüglich des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Bereich der Sigmaringer Straße, dem befürchteten Schleichverkehr im Bereich des Feldwegs, zu den Altlasten sowie der Höhenentwicklung und Gestaltung der künftigen Wohnbebauung vorgebracht. Die Anregungen konnten zum Teil nicht (Verbleib der FRW 5 am Standort Tränke, Erhalt der hist. Gebäude) oder nur teilweise berücksichtigt werden, da Nutzungskonflikte mit anderen konkurrierenden Planungsabsichten entgegenstehen.

2.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 8. Mai bis einschließlich 8. Juni 2015 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2015 wurden die Behörden über das Erfordernis der Planaufstellung, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die damit verbundenen voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und zur Äußerung über Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gebeten. Die Planzeichnung mit Legende sowie die allgemeinen Ziele und Zwecke zur FNP-Änderung, der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans mit allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung, die Checkliste zum Umweltbericht, die städtebauliche Rahmenkonzeption vom 19. März 2013 sowie das Nutzungsschema von 13. März 2013 wurden zur Prüfung versandt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit dem Beschlussantrag der Verwaltung sind in Anlage 5 für den Bebauungsplan dargelegt.

Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Nicht berücksichtigt werden konnte die Anregung der Industrie- und Handelskammer, sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich für gewerbliche Nutzungen und zwar ohne Einschränkungen festzusetzen. Diese Anregung steht in Konkurrenz mit dem dringend benötigten Wohnraum, so dass innerhalb des Geltungsbereichs beide Nutzungen vorgesehen werden.

2.4 Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat in seiner Sitzung am 27. Februar 2018 einstimmig beschlossen, den Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart sowie den Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II (Mö 231) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und deren Begründungen mit Umweltbericht sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 16. März bis zum 20. April 2018 - je einschließlich - beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung öffentlich aus.

Alle Unterlagen konnten in dem selben Zeitraum auch im Internet unter www.stuttgart.de/planauslage unter Aktuelle Planauslage abgerufen werden.

Darüber hinaus konnten in diesem Zeitraum auch der Entwurf zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart sowie der Entwurf des Bebauungsplans mit Satzung über örtliche Bauvorschriften und deren Begründungen mit Umweltbericht im Bezirksrathaus Möhringen eingesehen werden.

In diesem Zeitraum wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Die Stellungnahme befürwortet das Verfahren ausdrücklich und gibt organisatorische Hinweise, die Freiwillige Feuerwehr Stuttgart - Abteilung Degerloch / Hoffeld betreffend. Diese beziehen sich auf Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, sind nicht in diesem Bebauungsplan zu regeln und können daher nicht berücksichtigt werden. Die Stellungnahme ist mit dem Beschlussantrag der Verwaltung in Anlage 2 dargelegt.

2.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange am 15. März 2018 digital am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung zur Änderung Nr. 53 des Flächennutzungsplans Stuttgart im Bereich Sigmaringer Straße - Teil II in Stuttgart-Möhringen sowie zum Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil II im Stadtbezirk Möhringen (Mö 231) innerhalb eines Monats gebeten.

Die Unterlagen konnten während dieses Beteiligungsverfahrens digital im Internet abgerufen sowie auf Wunsch auch zusätzlich in Papierform angefordert werden.

Es gingen keine gravierenden Einwendungen ein. Nur teilweise berücksichtigt werden konnten die Anregungen der Handwerkskammer Region Stuttgart, mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf sämtliche Bauflächen im Geltungsbereich für gewerbliche Nutzungen festzusetzen sowie die der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart (IHK), die den Wegfall von Gewerbeflächen bzw. die Einschränkung als das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe kritisch bewertet und empfiehlt, in gleichem Maße anderweitig Ausgleichsflächen für Gewerbe- und Industrieunternehmen zu schaffen. Diese Anregungen stehen in Konkurrenz mit dem städtebaulichen Ziel der Stadt, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, so dass innerhalb des Geltungsbereichs beide Nutzungen - Gewerbe und Wohnen - vorgesehen werden.

Der Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) hat teilweise Anregungen vorgebracht, die nicht im Bebauungsplan zu regeln sind, wie beispielsweise die grundsätzliche Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf, Geschwindigkeitsbeschränkungen und Regelungen zur Verkehrslenkung (Einbahnverkehr). Die Netze BW GmbH hat Hinweise auf privatrechtliche Regelungsbedarfe hinsichtlich der Sicherung von Leitungen gegeben, die an den Vorhabenträger weitergegeben wurden.

Die bei der Beteiligung der Behörden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Behörden mit dem Beschlussantrag der Verwaltung sind in Anlage 3 dargelegt.

3. Begründung mit Umweltbericht

Die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans sind in der Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 8. Februar 2018 mit Aussagen zu den umweltrelevanten Schutzgütern in Anlage 6c dargelegt.

4. Umweltbelange

Im Kapitel II der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan (Anlage 6 c) sind die Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dargelegt.

Lärm

Grundlage für die Bewertung des Verkehrslärms ist die Lärmkartierung der Stadt Stuttgart von 2012 für den Straßenverkehr. 2017 hat turnusmäßig eine neue Kartierung stattgefunden, die jedoch noch nicht veröffentlicht ist und daher noch nicht herangezogen werden kann. Es ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation an der Sigmaringer Straße auf Höhe des Geltungsbereichs nicht wesentlich verändert hat. Aufgrund der Tatsache, dass in der Zwischenzeit die Gebäude des ehemaligen HANSA-Armaturenwerks abgebrochen worden sind, ist jedoch die Lärmausbreitung innerhalb des Geltungsbereichs verändert. Daher werden hilfs-

weise die Werte der Gebiete südwestlich und nordöstlich des Geltungsbereichs zur Beurteilung herangezogen, in denen aufgrund fehlender bzw. von der Straßenkante weit abgerückter Bebauung die Lärmausbreitung dem Plangebiet ähnlich bzw. vergleichbar ist.

Die schalltechnische Untersuchung durch das Büro Soundplan vom 6. November 2017 bewertet die schalltechnische Situation nach Umsetzung der Planung und zwar unter der Prämisse, dass die Feuer- und Rettungswache Filder mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband sowie die Wohnbebauung gemäß den Wettbewerbsergebnissen und den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs umgesetzt werden können.

5. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil wurde im Vorfeld des Abschlusses des städtebaulichen Vertrags vom 7. April 2015 auf der Basis der städtebaulichen Rahmenkonzeption bzw. des Entwurfs des Nutzungsschemas zum Aufstellungsbeschluss jeweils vom 13. März 2013 durch das Stadtmessungsamt ermittelt. Die vorläufige Wertsteigerung zum Wertermittlungsstichtag 27. Januar 2015 beträgt für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans rund (Anlage SW Nr. 1.1) €.

6. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell

Die Planung fällt unter das vom Gemeinderat beschlossene Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM). 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche, die für Wohnungsbau vorgesehen ist, wird auf Grundlage von § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB gemäß den SIM-Konditionen für den geförderten Wohnungsbau verwendet werden. Dabei wird auch die Wertsteigerung der im Bebauungsplan 2013/7 Sigmaringer Straße - Teil I überplanten Fläche bei der Ermittlung der durch die Planungsbegünstigte zu erbringenden Maßnahmen bzw. Leistungen berücksichtigt. Gemäß der nach Variante 2 der SIM-Konditionen möglichen Aufteilung der Wohnbauförderquote sollen je 10% Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) sowie 10% Sozialmietwohnungen (SMW) geschaffen werden. Ausgehend von den geplanten ca. 175 Wohneinheiten (WE) mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 18.780 m² sollen ca. 38 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 3.756 m² gemäß den oben genannten Programmen hergestellt werden. Sie sollen nach Fertigstellung durch die Planungsbegünstigte in den Bestand der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) übergehen.

Die geförderten Wohnungen sind in die Grundstückliste für den geförderten Wohnungsbau aufgenommen und mit der Wohnbauförderung abgestimmt.

7. Flächenbilanz und Kennzahlen

Geltungsbereich:	4,4 ha
Allgemeines Wohngebiet:	1,4 ha
Gewerbegebiet (inkl. Versorgungsfläche 53 m ²):	1,3 ha
Gemeinbedarf:	1,1 ha
Verkehrerschließung und Öffentliche Platzfläche:	0,6 ha

Kennzahlen

Geplante Wohneinheiten:	175, davon
Sozialmietwohnungen (SMW)	ca. 21 WE
Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME):	ca. 17 WE