

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Sigmaringer Straße - Teil II Möhringen (Mö 231)

Begründung mit Umweltbericht



**Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht
gem. §§ 9 Abs. 8 und 2a BauGB**

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Plangebiet

- 1.1 Lageplan
- 1.2 Lage im Raum, Größe
- 1.3 Bestand

2. Ziel und Zweck der Planung

- 2.1 Planerfordernis und städtebauliche Ziele
- 2.2 Geltendes Recht und andere Planungen
(Planerische Rahmenbedingungen, Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse, Regionalplan, FNP, Denkmalschutz)

3. Planinhalt

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
- 3.5 Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)
- 3.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

- 4.1 Dachgestaltung
- 4.2 Gerätehütten
- 4.3 Werbeanlagen
- 4.4 Einfriedigungen
- 4.5 Müllbehälterstandplätze
- 4.6 Antennen
- 4.7 Tiefgaragen
- 4.8 Abstandsflächen

5. Umweltbelange

- 5.1 Artenschutz
- 5.2 Altlasten
- 5.3 Bodenschutz
- 5.4 Stadtklima/Lufthygiene
- 5.5 Lärm

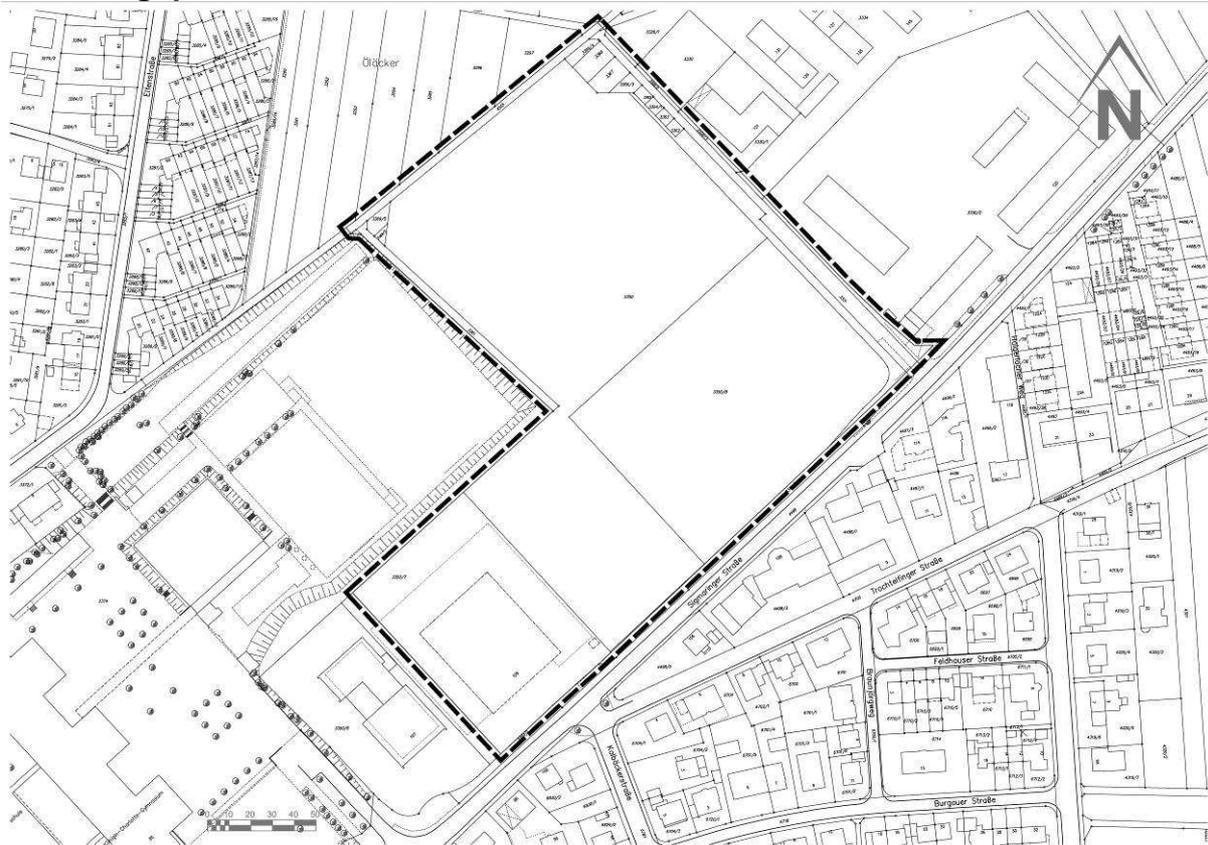
- 5.6 Gewässerschutz
- 5.7 Verkehrsbelange/Infrastruktur
- 5.8 Sozialverträglichkeit
- 5.9 Ver- und Entsorgung
- 5.10 Eingriffsregelung

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

- 6.1 Flächenbilanz
- 6.2 Bodenordnerische Maßnahmen
- 6.3 Kosten

1. Plangebiet

1.1 Lageplan



1.2 Lage im Raum, Größe

Das insgesamt ca. 4,4 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtbezirks Möhringen in Richtung Degerloch. Es wird im Südosten begrenzt durch die Sigmaringer Straße, die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Möhringen und Degerloch, im Nordosten von gemischten Bauflächen bestehend aus dem Betriebsgelände der EnBW, einem Gebäude mit Büronutzung sowie Wohngebäuden (ehemals Betriebswohnungen der EnBW). Im Nordwesten wird das Plangebiet durch einen Feldweg in Verlängerung der Elfenstraße von den daran anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Südwestlich schließen das Gelände des Königin-Charlotte-Gymnasiums mit seinen Schulsportflächen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen (Verwaltung Hansa) an.

Das Plangebiet liegt in einer Höhe von ca. 432,5 – 434 Metern über NN und hat einen Hochpunkt im Bereich der künftigen Wohnbaufläche. Von dort aus fällt es nach Norden und Süden hin leicht ab.

1.3 Bestand

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans war über 100 Jahre die HANSA Metallwerke AG und damit eine wichtige Produktionsstätte des Unternehmens beheimatet. Über mehrere Generationen und diverse Ergänzungsbauten hatte sich eine stark versiegelte und ungeordnete Gebäudeagglomeration auf dem Gelände entwickelt. Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung wurde die Produktion auf andere Standorte verlagert, die Flächen veräußert und in der Folge die alten Betriebsgebäude abgebrochen. Lediglich die Hauptverwaltung sowie die For-

schung und Entwicklung wurden an der Sigmaringer Straße belassen. Hierfür wurde auf der südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) ein Neubau errichtet.

Auf einer Teilfläche des Plangebiets entsteht gerade auf der Basis des noch geltenden Bebauungsplans der Neubau des Firmensitzes eines international tätigen IT-Unternehmens.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist im Wesentlichen geprägt durch gemischt genutzte Bauflächen. Im Nordosten befinden sich das Betriebsgelände der EnBW mit ein- bis zweigeschossigen Bauten, ein viergeschossiges Bürogebäude sowie zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach (ehemals Betriebswohnungen der EnBW). Auf der südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite der Sigmaringer Straße befindet sich ein gemischt genutztes Baugebiet mit Wohnbebauung und vorrangig nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Wohnbebauung ist in der Mehrzahl ein- bis zweigeschossig mit Satteldach. Im Südwesten grenzen die Schulsportflächen des Königin-Charlotte-Gymnasiums sowie der Neubau der HANSA-Verwaltung an. Dabei handelt es sich um ein vier- bis fünfgeschossiges Flachdachgebäude. Im Nordwesten schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie die zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Satteldächern an der Elfenstraße an.

Der zentrale Einkaufsbereich des Stadtbezirks Möhringen befindet sich in der Ortsmitte in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Hier befindet sich der Haupteinkaufsbereich im Wesentlichen entlang der Filderbahnstraße zwischen dem Bahnhof Möhringen und dem Übergang zur Hechinger Straße sowie Vaihinger Straße mit einem breiten Angebotsspektrum an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten. Dort finden sich auch diverse öffentliche Einrichtungen wie beispielsweise Bezirksrathaus, Stadtbücherei, Heimatmuseum, Musikschule, Volkshochschule und Bürgerhaus.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungserfordernis und städtebauliche Ziele

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 inzwischen komplett abgebrochen und ein Neubau für die HANSA-Verwaltungszentrale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) neu errichtet. Die übrigen Flächen stehen damit für eine Neunutzung zur Verfügung. Daher soll hier aufgrund dringender Flächenbedarfe für bestimmte Nutzungen eine Nutzungsmischung aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und einer Gemeinbedarfsnutzung für Organisationen mit Sicherheitsaufgaben ermöglicht werden.

Aufgrund bestehender struktureller Schwächen der Feuerwache 5 am Standort Tränke in Stuttgart-Degerloch und der aus einsatztechnischer Sicht guten Eignung, soll im Plangebiet ein Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutz-

zentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband angesiedelt werden. Für die Standortentscheidung sprechen die uneingeschränkte Einsatzfähigkeit der Feuerwehr während der Bauzeit, da der Standort Tränke bis zum Bauende bestehen bleiben kann, die verbesserte einsatztechnische Situation und die vollumfänglich mögliche wirtschaftliche Umsetzung des notwendigen Raumprogramms am neuen Standort. Der Standort an der Sigmaringer Straße in Möhringen ist auch auf Grund der Lage, Verfügbarkeit und Bestandsnutzung in der Nachbarschaft für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 Filder geeignet. Ergänzt wird die Nutzung durch das Katastrophenschutzzentrum und Räume für den Landesfeuerwehrverband.

Um den Standort langfristig für die Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutzzentrum zu sichern, soll die betreffende Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Organisationen mit Sicherheitsaufgaben ausgewiesen werden.

Südwestlich daran angrenzend sollen an der Sigmaringer Straße Flächen für das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entstehen. Um den Bedarf an dringend benötigtem Wohnraum zu decken, soll im von der Sigmaringer Straße aus zurückversetzten, zum freien Landschaftsraum hin orientierten Teilbereich Wohnraum für ca. 175 Wohneinheiten sowie eine 4-gruppige Kita entstehen. Für die Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Entwurf des ersten Preisträgers des nicht offenen Realisierungswettbewerbs zu Grunde gelegt, der im Jahr 2016 durchgeführt wurde.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche) sowie die Festsetzungen der derzeit geltenden Bebauungspläne (Industriegebiet) dem Vorhaben, dort Wohnungsbau zu realisieren, entgegenstehen, ist es erforderlich, das Planungsrecht in diesem Bereich zu ändern.

Auf den übrigen südwestlich angrenzenden Flächen entlang der Sigmaringer Straße soll im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in Fortsetzung des seit 2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Sigmaringer Straße - Teil I (2013/7) zur Sicherung von verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen, entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, auch künftig für gewerbliche Nutzungen vorgehalten und daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Als erster Baustein im neuen Gewerbegebiet wurde der Neubau des Firmensitzes eines international tätigen IT-Unternehmens an der Sigmaringer Straße 109 erstellt. Gewerbe- und Handwerksbetriebe können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

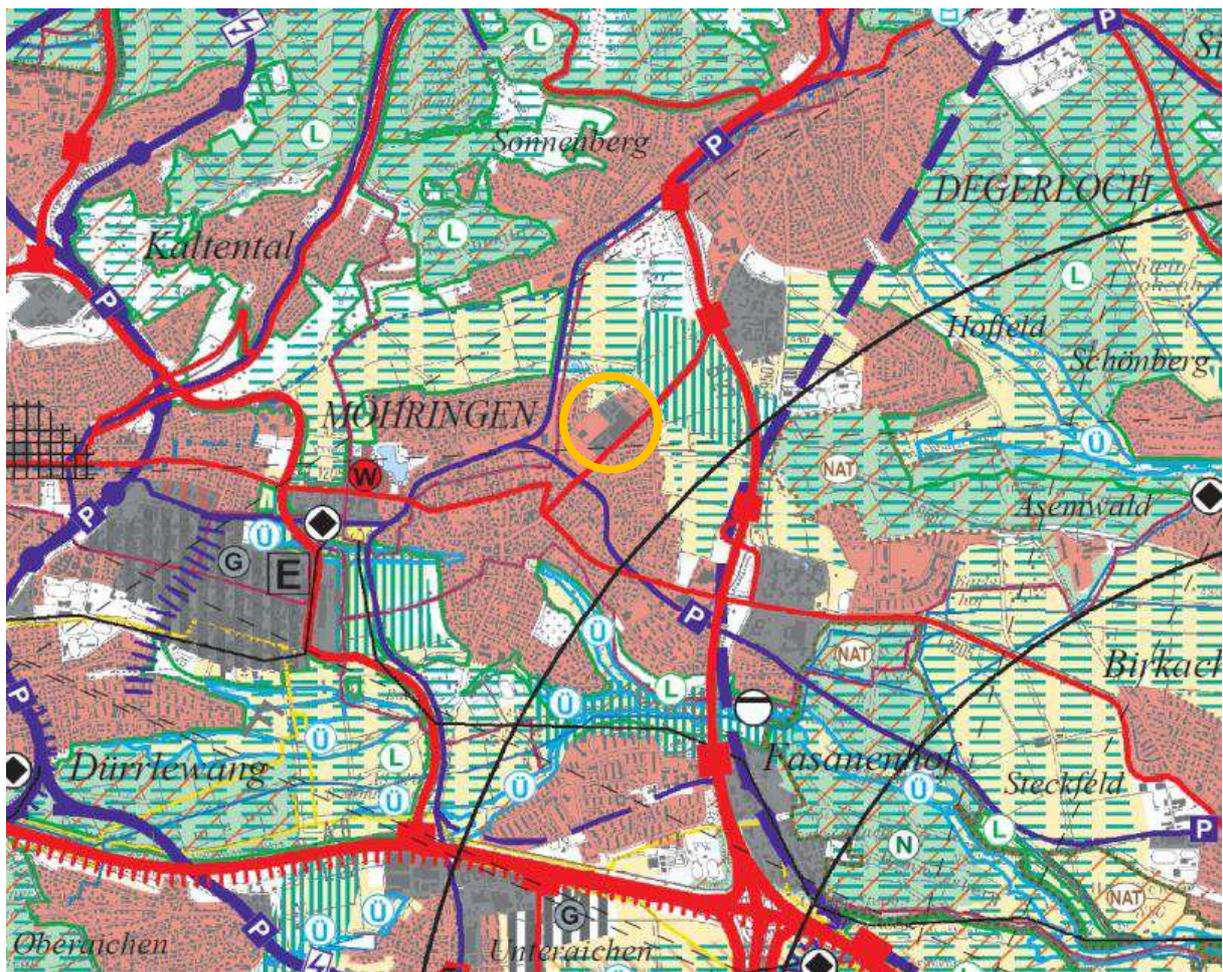
Im Sinne der Grünvernetzung des Gebiets mit der Umgebung sollen vorhandene Grünachsen fortgesetzt werden. Sie sollen als Übergang zum freien Landschaftsraum, als Puffer zwischen Schule bzw. Wohnen und Gewerbeflächen bzw. Gemeinbedarfsfläche sowie als stadtgestalterisches Element entlang der Sigmaringer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

Außerdem sollen die fußläufigen Wegeverbindungen verbessert werden, um eine bessere Vernetzung des neuen Quartiers mit der Umgebung sicher zu stellen.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Regionalplan

Im aktuellen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der zu überplanende Bereich als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aufgenommen. Die Freiflächen im Anschluss in nördlicher Richtung sind als regionaler Grünzug und damit als Vorranggebiet für den Freiraumschutz festgelegt. Funktionswidrige Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Der regionale Grünzug dient der Freiraumsicherung zwischen den dicht bebauten Siedlungsstrukturen. Er hat sowohl gliedernde als auch ökologische Funktionen.



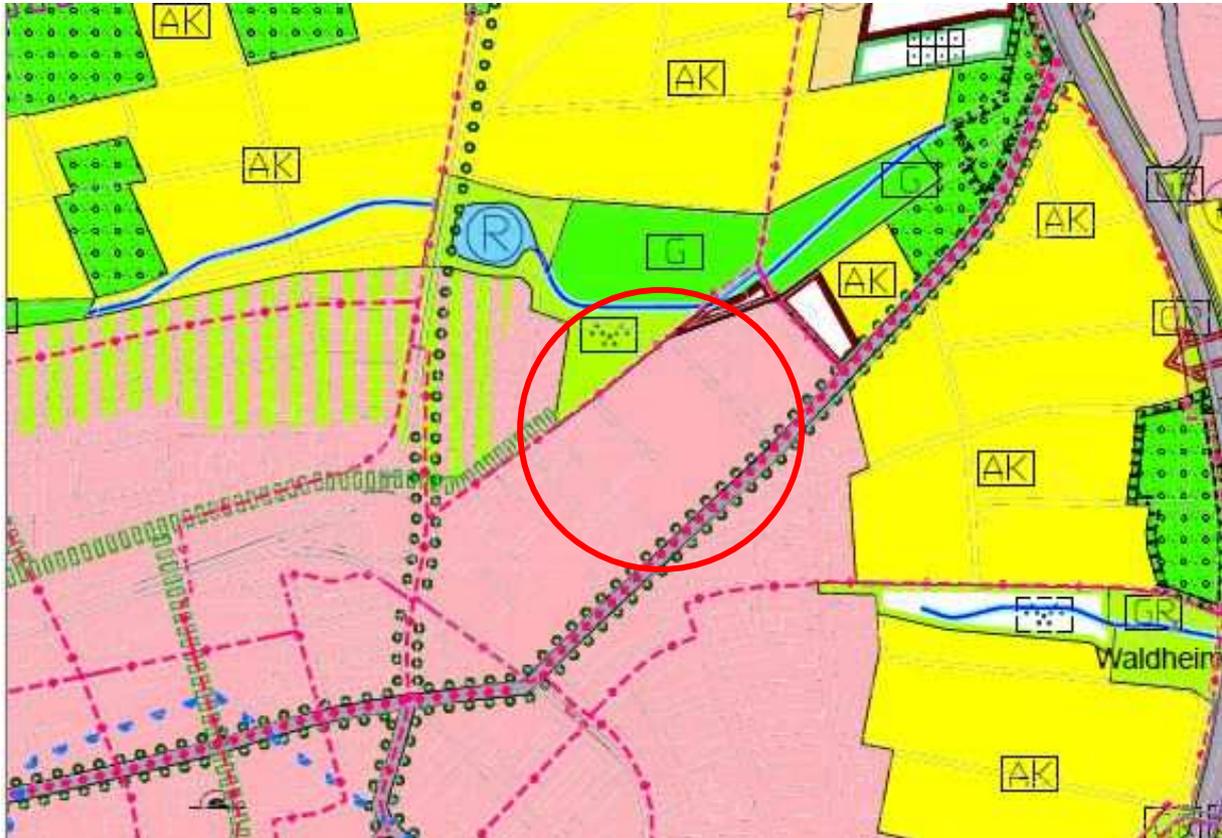
Auszug aus der Raumnutzungskarte Westteil des Regionalplans des Verbands Region Stuttgart

Für das Plangebiet selbst enthält der Regionalplan keine Festlegungen. Somit stehen den Planungsabsichten keine raumordnerischen Ziele entgegen.

Landschaftsplan

Der Regionale Grünzug ist in den Schutzgebieteplan der Landeshauptstadt Stuttgart übernommen worden. Die Fläche des Geltungsbereichs ist im Maßnahmenplan zum Landschaftsplan als Baufläche dargestellt. Besondere gebietsübergreifende landschaftsplanerische Maßnahmen sind laut Landschaftsplan für das Plangebiet nicht vorgesehen. Die nordwestlich angrenzende Fläche ist als öffentliche Grünanlage / Park dargestellt. Der Feldweg an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs in Verlängerung der Elfenstraße ist als kombinierter Rad- und Wanderweg dargestellt. Entlang der Sigmaringer Straße ist ein Radweg geplant. Der Landschaftsplan formu-

liert für die nordwestliche Grenze des Geltungsbereichs (Verlängerung der Elfenstraße) das Ziel, die Grünverbindung entlang des bestehenden Rad- und Wanderwegs zu verbessern sowie für die südöstliche Grenze (entlang der Sigmaringer Straße) den Erhalt bzw. die Neuanpflanzung raumbildender Vegetation (z. B. Allee).

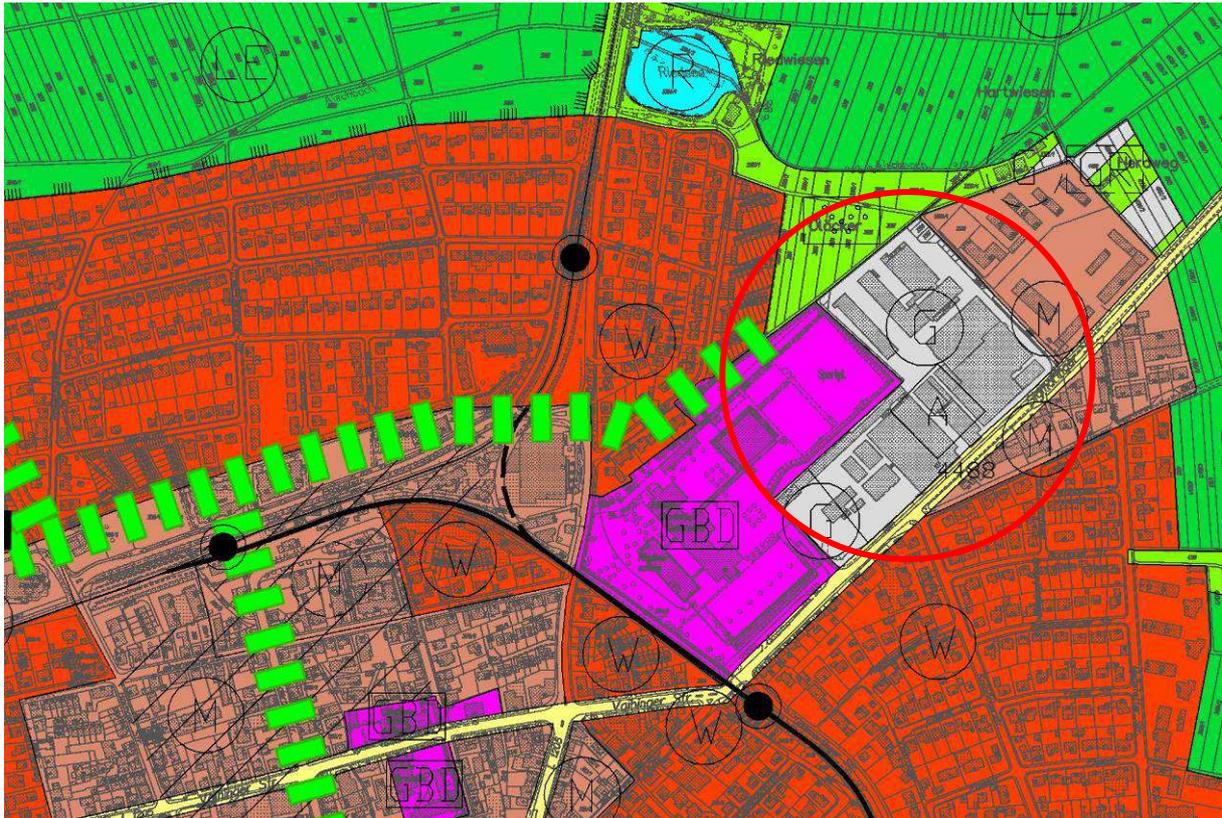


Auszug aus dem Landschaftsplan Stuttgart

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt die im Geltungsbereich liegenden Flächen als gewerbliche Baufläche dar. Die Fläche ist gekennzeichnet als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Der aufzustellende Bebauungsplan ist aktuell nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Parallel zum Bebauungsplan muss der Flächennutzungsplan daher in Teilbereichen geändert werden.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan Stuttgart

Bebauungsplan

Die innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegenden Flächen befinden sich derzeit innerhalb der Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1972/33 sowie 1973/62. Diese setzen größtenteils GI (nicht erheblich belästigend) sowie für kleinere Teilflächen Verkehrsfläche bzw. für eine kleine Teilfläche im Westen des Geltungsbereichs angrenzend an die Schulsportflächen Fläche für den Gemeinbedarf (Schulzentrum, Festplatz) fest.

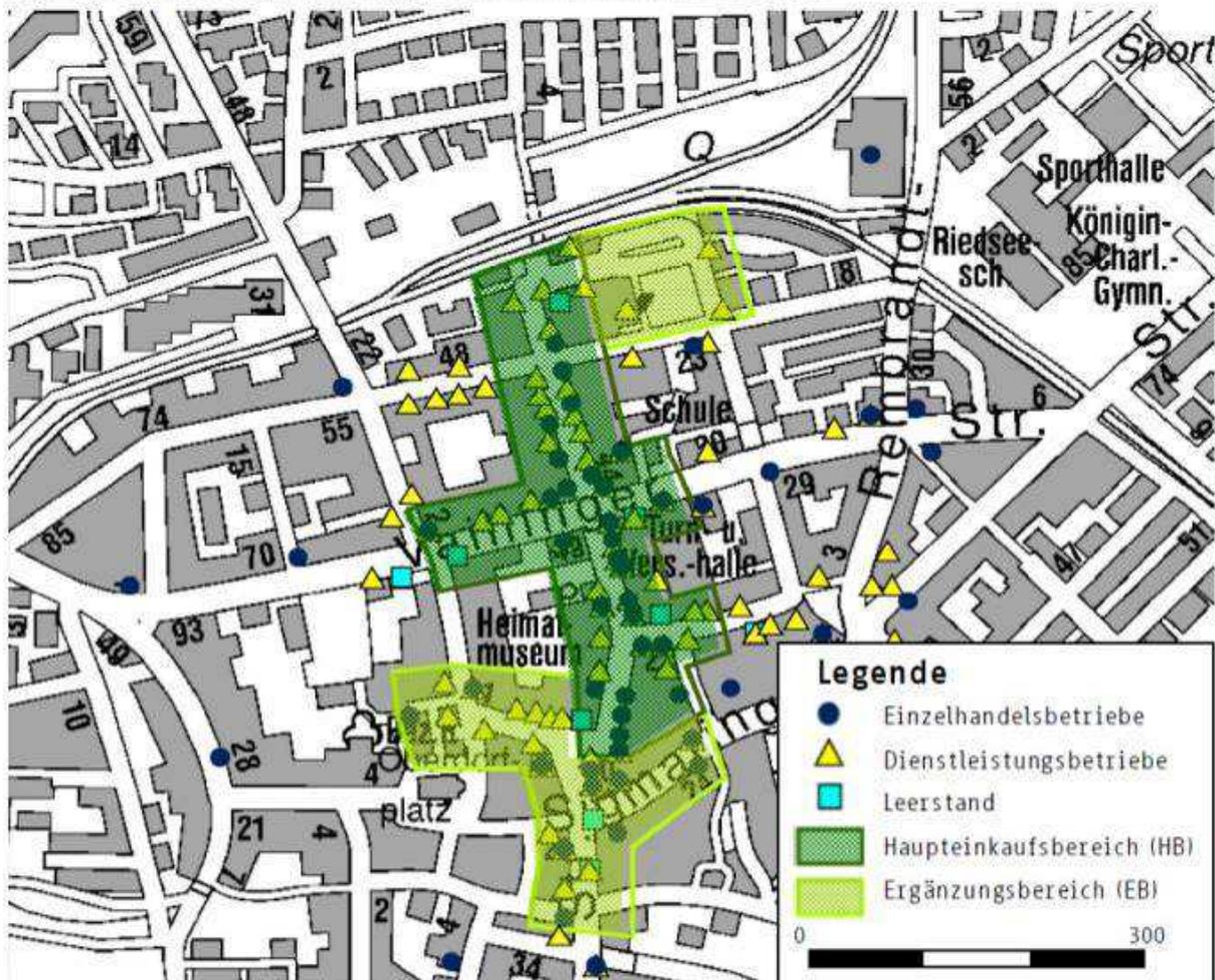
Vergnügungsstättenkonzeption

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3), 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 nicht zulässig.

Einzelhandelskonzept

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der im fortgeschriebenen Konzept „Einzelhandel und Zentren“ (siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart 2008) dargestellten zentralen Versorgungsbereiche (D-Zentrum in der Ortsmitte von Möhringen sowie vier E-Zentren: Widmaierstraße, Ladenzentrum Europaplatz, Kurt-Schumacher-Straße/Eichacker und Laustraße).

Karte 55: Abgrenzungsvorschlag D-Zentrum Möhringen-Ortsmitte



Auszug aus dem Einzelhandelskonzept Stuttgart

Um die zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtbezirken nicht zu gefährden, soll im Geltungsbereich zentrenrelevanter Einzelhandel allenfalls im Einzelfall zur Gebietsversorgung in kleinteiliger Form ermöglicht werden.

Denkmalschutz – Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG

Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Baudenkmale, jedoch zwei archäologische Prüffälle: Prüffall 9 (keltische Siedlungsreste) und Prüffall 14 (mögliche Grabhügel aus der Hallstattzeit).

Unmittelbar westlich bzw. südwestlich des Plangebietes, d. h. vor allem innerhalb des ausgesparten Rechtecks befindet sich die heute wieder anderweitig genutzte ehemalige Lehmgrube der früheren Gemeindeziegelei. Beim Lehmabbau wurden dort im Nordostteil, etwa im Bereich der heutigen Sportplätze die Überreste einer spätkeltischen Siedlung aus dem 2./1. Jh. v. Chr. dokumentiert. Aufgrund dieser Sachlage ist es möglich, dass keltische Siedlungsreste auch im Bereich des Plangebietes, noch vorhanden sind.

Im Bereich des geplanten Geh- und Radwegs auf der Nordseite der Sportflächen und entlang des Feldwegs sowie im Grenzbereich zwischen Gewerblichen Nutzungen und der Böschung zu den Schulsportflächen ist bei Bodeneingriffen daher mit archäologischen Funden und Befunden – **Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG** – zu rechnen. Dasselbe gilt für einen kleinen Teil einer Prüffläche im Bereich der Sigmaringer

Straße am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs. Ein Teil des archäologischen Prüffalls Nr. 14 reicht noch in den südlichen Teil des Geltungsbereichs hinein. Um das Jahr 1848 ließ man die Kreuzlinde fällen, die auf einem kleinen Hügel unfern des Ost-Endes von Möhringen an der Stuttgarter Straße stand. Dabei wurde auch der Hügel abgetragen und es kam ein menschliches Skelett zum Vorschein, neben dem eine messerartige Waffe aus Eisen lag. Möglicherweise handelte es sich um einen hallstattzeitlichen Grabhügel. Im Umfeld könnten noch weitere Grabfunde im Boden vorhanden sein.

An der Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Neubebauung der ehemals gewerblich genutzten Flächen soll der Ortseingang von Möhringen neu strukturiert und stadträumlich aufgewertet werden. Hierzu wurde eine städtebauliche Rahmenkonzeption (19. März 2013) erstellt, die die Grundlage für die weiteren Planungen bildete.

In Anbetracht der städtebaulich bedeutsamen Situation am Ortseingang von Möhringen sind sowohl für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum sowie Räumen für den Landesfeuerwehrverband als auch für die ergänzende Wohnbebauung Realisierungswettbewerbe ausgelobt worden, um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern. Die Entwürfe der ersten Preisträger dieser Wettbewerbe wurden diesem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.

Neben der sozialen Mischung des neuen Quartiers ist auch die Verbindung zu den angrenzenden Wohngebieten ein wichtiger Aspekt. Es ist geplant, ein durchgrüntes Wohnquartier zu schaffen, das den städtebaulichen Maßstab des bereits bebauten Ortsrands angemessen aufgreift und sich im Übergang zum freien Landschaftsraum naturverträglich gestaltet.

Im Rahmen dieser Neustrukturierung stellt die Grünvernetzung des Gebiets mit der Umgebung einen wichtigen Baustein dar. Im Sinne der städtebaulichen Gliederung mit Grünelementen sowie einer Vernetzung mit dem Landschaftsraum wird ein hoher Durchgrünungsgrad des Gebiets unter Berücksichtigung hoher gestalterischer Qualitäten angestrebt. Dazu gehört insbesondere auch die Fortsetzung vorhandener Grünachsen wie beispielsweise stadträumlich wirksame Baumstandorte entlang der Sigmaringer Straße, der Stichstraße sowie entlang des Feldwegs in Verlängerung der Elfenstraße. Als zentraler quartiersbezogener Aufenthalts-, Spiel- und Freibereich soll entsprechend dem Wettbewerbsergebnis der öffentliche Platz dienen.

Im Sinne einer Quartiersvernetzung mit der Nachbarschaft ist es vorgesehen, die Fuß- und Radwegebeziehungen zu verbessern.

3.2 Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i. V. m.

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, nordwestlich des neuen Standorts für die Feuer- und Rettungswache 5 und nordöstlich an die Schulsportflächen angrenzend, wird im Sinne der Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen und diese ergänzende gewerbliche Nutzungen gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im näheren Umfeld des für das allgemeine Wohngebiet vorgesehenen Plangebiets ist heute eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Schulzentrum mit dazugehörigen Sportflächen sowie Büronutzungen und gewerblichen Flächen vorhanden. Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die für die WA-Nutzung vorgesehene Fläche als gewerbliche Baufläche dar und steht somit der angestrebten Nutzung entgegen. Die künftige Darstellung im Flächennutzungsplan, der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert wird, wird eine gemischte Baufläche beinhalten. Im Zusammenhang mit der nordöstlich anschließenden benachbarten gemischten Baufläche bestehend aus EnBW-Betriebsgebäuden, Wohn- und Büronutzung sowie der auf der südöstlich gegenüberliegenden Straßenseite der Sigmaringer Straße bestehenden gemischten Baufläche, bestehend aus Wohnen und Gewerbebetrieben, ist die hier angestrebte Nutzung aus dem künftigen Flächennutzungsplan entwickelbar. Bei der Betrachtung werden dabei alle im künftigen Flächennutzungsplan dargestellten M-Flächen, d. h. auch die im aktuellen Flächennutzungsplan angrenzend dargestellten M-Flächen für die Bewertung des Wohnanteils bzw. des gewerblichen Anteils herangezogen. Aufgrund der bestehenden und künftigen Nutzungen wäre eine mischgebietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen (auch bezogen auf das bestehende Planungsrecht der Umgebung) somit gewahrt.

Aufgrund der Anzahl der insgesamt erzielbaren Wohnungen ist voraussichtlich der Bau einer 4-gruppigen Kindertagesstätte erforderlich. Diese soll ebenfalls im Bereich der Wohnbebauung untergebracht werden und ist im WA allgemein zulässig.

Alle in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet zulässig. Dazu gehören auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sind im Gegensatz zu in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine wesentlich negativen Auswirkungen auf das D-Zentrum „Möhringen-Ortsmitte“ zu erwarten.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zulässig, da durch sie grundsätzlich keine wesentlichen Störungen der Wohnnutzung zu erwarten sind.

Zum Schutz der Wohnnutzung sind die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, d. h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, aufgrund ihres Störpotenzials und des anzunehmenden Einzugsbereichs, der mit der rückwärtigen Randlage und städtebaulichen Konzeption nicht vereinbar wäre, nicht zulässig. Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind auf Grund ihrer Maßstäblich-

keit und des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens städtebaulich nicht verträglich integrierbar. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Gemäß Regelung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in WA-Gebieten Wettbüros, sofern sie nicht als Vergnügungsstätten anzusehen sind, ausnahmsweise als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe sind nicht zulässig.

Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung und des Störungsgrades durch den nicht nur verbraucherbezogenen Einzugsbereich in dieser Randlage und des allgemeinen Störpotenzials den Vergnügungsstätten vergleichbar sind.

Der Ausschluss von Wettbüros wird damit inhaltlich aus dem stadtbezirkswerten Textbebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (2017/3) übernommen.

GE – Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Entlang der Sigmaringer Straße soll der Standort im Sinne der Sicherung von verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen auch künftig als Fläche für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen werden. Um zu gewährleisten, dass die zukünftig zulässige Nutzung auf die bestehenden beziehungsweise geplanten stöempfindlichen angrenzenden Wohn- und Mischgebiete sowie die Schulnutzung angemessen Rücksicht nimmt, wird für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Als allgemein zulässige Nutzungen werden Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt.

Auf Grund der Nähe zu bestehenden Schulsporeinrichtungen sowie des möglichen Bedarfs an darüberhinausgehenden Trainingsflächen für die Berufsfeuerwehr sind auch Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Tankstellen, Lagerhäuser, selbständige Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe sind ausgeschlossen, da diese Nutzungen der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Ortseingangs entgegenstehen und innerhalb des Plangebiets und seiner Umgebung Belästigungen hervorrufen können.

Um die vorhandenen, verkehrsgünstig gelegenen stadtbezirksbezogenen Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, sind Vergnügungsstätten und Wettbüros im Plangebiet ausgeschlossen. Dies entspricht auch dem Bebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Möhringen (2017/3). Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Wettbüros wird damit inhaltlich aus

dem stadtbezirkswiten Textbebauungsplan Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen (2017/3) übernommen.

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

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

Vergnügungsstätten jeglicher Art, Bordelle und bordellartige Betriebe, die als Gewerbebetriebe eigener Art einzustufen sind, werden generell ausgeschlossen, da deren Ansiedlung negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen würde und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und vor allem auch mit Blick auf die vorhandenen Schuleinrichtungen und die Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

Im Einzelhandelskonzept Stuttgart sind die zentralen Versorgungsbereiche für den Stadtbezirk Möhringen abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des D-Zentrums „Möhringen-Ortsmitte“ sowie der vier E-Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden. Daher werden folglich zentren- sowie nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort ausgeschlossen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind hier nur im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zulässig. Aufgrund ihrer Kleinteiligkeit sind von den dort zulässigen Betrieben im Gegensatz zu in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine wesentlich negativen Auswirkungen auf das D-Zentrum „Möhringen-Ortsmitte“ zu erwarten.

GBD - Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Organisationen mit Sicherheitsaufgaben: zulässig sind Feuer- und Rettungswache, Einrichtungen des Katastrophenschutzes und sonstiger Hilfsdienste, Anlagen für Betriebssport, Räume für Verwaltung und Schulung sowie den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze.

Um die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung im Ortsbereich und im überörtlichen Bereich mit den Dienstleistungsaufgaben der Feuerwehr, des Katastrophenschutzes sowie der Rettungsdienste zu gewährleisten, muss die Funktionsfähigkeit der Wachen permanent gesichert sein und sich ständig verändernden Anforderungen der unterschiedlichen Einsätze und Einsatzbereiche gerecht werden.

Die derzeit bestehende Feuer- und Rettungswache 5 in der Tränke weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, der bei laufendem Betrieb nicht sinnvoll behoben

werden kann. Daher hat sich der Gemeinderat der Stadt Stuttgart nach eingehender Alternativenprüfung dafür entschieden, einen Neubau an einem anderen Standort zu realisieren.

Das Plangebiet, am nordöstlichen Ortseingang von Möhringen gelegen, ist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Filder-Stadtbezirke und der guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Halbanschluss an die B 27 in ca. 900 m und an die A 8 in ca. 3 - 4,5 km Entfernung) als Standort für den Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 aus einsatztechnischer Sicht (Hilfsfristen) gut geeignet.

Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Neubau der Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband an diesem Standort einen architektonisch markanten Ortseingang zum Stadtbezirk Möhringen zu schaffen. Zugleich soll dieser Neubau den funktionellen Anforderungen an eine Feuer- und Rettungswache entsprechen, auf vorhandene Nutzungen größtmögliche Rücksicht nehmen und für die dahinter geplante Wohnbebauung einen effektiven Schallschutz gewährleisten. Dazu kann auch die Integration des Landesfeuerwehrverbandes in den rückwärtigen Gebäuderiegel des Neubaus beitragen.

Um eine nachhaltige bauliche Entwicklung und Sicherung dieses Standorts als Feuer- und Rettungswache zu gewährleisten sowie Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Gemeinbedarfsnutzungen zu eröffnen, wird die betreffende Fläche 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 und Schulung sowie den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt. Sonstige Nutzungen sind nicht zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemein

Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, werden die Grundflächenzahl GRZ, die Geschossflächenzahl GFZ sowie die Gebäudehöhe als Höchstzahl der Vollgeschosse oder Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt. Um Spielraum in der planerischen Umsetzung in der Gebäudeplanung zu geben, können häufig nicht die Höchstgrenzen aller Maßgaben für das Nutzungsmaß (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse bzw. HbA) gleichzeitig voll ausgenutzt werden. Um die möglichen Gebäudehöhen genauer zu bestimmen, ist für die Bauflächen auf Teilflächen sowohl die Zahl der Vollgeschosse als auch zusätzlich die HbA (Oberste Begrenzung der baulichen Anlage) als Höchst- oder Mindestmaß festgesetzt. Je nach Art der Nutzung bzw. beabsichtigter städtebaulicher Entwicklung sind unterschiedliche Werte für die GRZ und GFZ sowie für die Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse und HbA) ausgewiesen. Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) soll das Wettbewerbsergebnis umgesetzt und eine der jeweiligen städtebaulichen Situation angemessene Wirkung in der Höhenentwicklung erreicht werden.

GRZ und GFZ

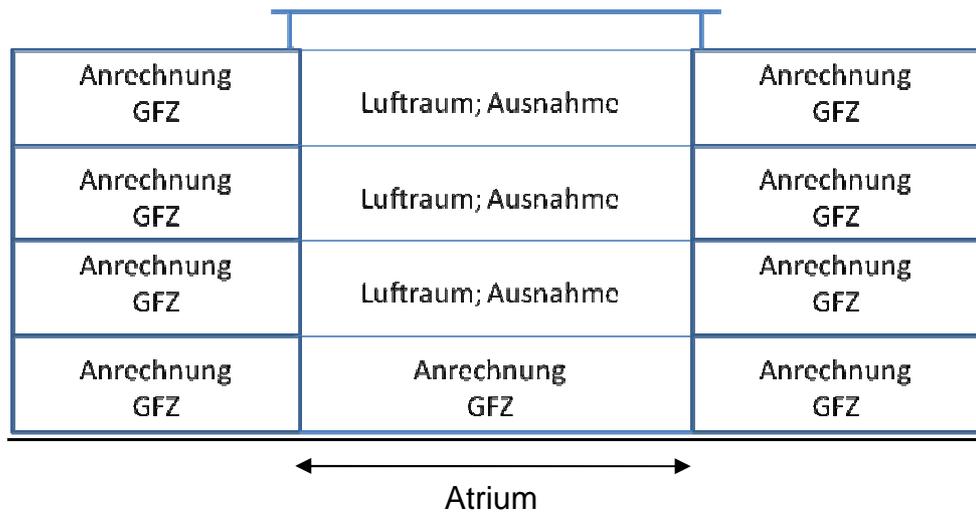
Allgemeines Wohngebiet

Um dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen, werden im Bereich des allgemeinen Wohngebiets die maximale Grundflächenzahl mit 0,4 und die maximale Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Diese Höchstwerte der Baunutzungsverordnung sollen jedoch angesichts der Lage am Siedlungsrand sowie der in der Umgebung vorhandenen deutlich geringeren Dichtewerte nicht überschritten werden. Die Flächenausnutzungsziffern der Reihenhausbebauung an der Elfenstraße betragen ca. 0,25% der überbaubaren Grundstücksfläche und zwei Stockwerke. Für das Mischgebiet auf der Südseite der Sigmaringer Straße sind gemäß dem dort rechtsverbindlichen Bebauungsplan 1967/31 eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,7 und Z = II festgesetzt. Die daran südwestlich anschließende Wohnbebauung entlang der Sigmaringer Straße weist Flächenausnutzungsziffern von ca. 0,25% der überbaubaren Grundstücksfläche und zwei Stockwerke auf. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Bereich, bestehend aus den Betriebsflächen der EnBW, Büro- und Gewerbenutzungen sowie der Wohnnutzung im Bereich der ehemaligen EnBW-Betriebswohnungen liegt im unbeplanten Innenbereich. Die Flächenausnutzungen der dort bestehenden Wohngebäude entsprechen einer GRZ von ca. 0,2 sowie einer GFZ von ca. 0,52. Die Flächenausnutzungen des Geschäftsgebäudes Sigmaringer Straße 121 entsprechen etwa einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 2,1.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Ausnutzung des Grundstückes zugestanden. Vor dem Hintergrund, dass entsprechend der BauNVO eine GFZ von 2,4 möglich wäre, wird jedoch gleichzeitig einer mit Blick auf die Umgebung unpassenden Dichte vorgebeugt. Die festgesetzten Dichtewerte entsprechen auch den in dem Bebauungsplan Sigmaringer Straße – Teil I (2013/7) festgesetzten Werten für das eingeschränkte Gewerbegebiet, das unmittelbar südwestlich anschließt. Um Spielräume für architektonisch oder energetisch innovative Lösungen zu eröffnen, wird gemäß § 20 BauNVO festgesetzt, dass große Lufträume innerhalb einer thermischen Hülle die Höchstwerte der maximal zulässigen Geschossflächenzahl um bis zu maximal 0,3 überschreiten dürfen. Dies gilt beispielsweise für anrechnungspflichtige Flächen innerhalb des Luftraums (Atrium), der sich über zwei oder mehrere Geschosse erstreckt und der keine Nutzungen wie zum Beispiel Verbindungsstege, Aufzüge, Treppenanlagen beinhaltet. Die Festsetzung wurde unter der Prämisse getroffen, dass dieses Atrium im Sinne des Umweltschutzes als energetische Maßnahme nachweislich sinnvoll ist (Pufferfunktion) und dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Zum besseren Verständnis soll folgende Schemaskizze dienen:

Schemaskizze Schnitt:



GB

Für die Fläche für den Gemeinbedarf werden im Hinblick auf die festgesetzten Nutzungen die Obergrenzen der BauNVO für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung analog einem Gewerbegebiet angenommen. Demnach wären eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO möglich. In Anlehnung an die im angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet festgesetzten Nutzungswerte wird für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche die Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die städtebauliche Ordnung gewahrt ist.

Beachtung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im GB:

Für die Beurteilung des GB im Hinblick auf die Vorgaben des § 17 Abs. 1 BauNVO werden analog die Werte eines GE herangezogen. Die im GB zulässige Feuerwache wird auf Grund der im EG unterzubringenden Feuerwehrfahrzeuge eine Geschosshöhe von mehr als 3,5 m aufweisen, so dass hier nicht die GFZ, sondern unter Berücksichtigung der Regelung des § 21 Abs. 4 BauNVO die Baumassenzahl BMZ relevant ist. Auf Grund der Vorgaben zur maximalen Bauhöhe ist davon auszugehen, dass im GB die Obergrenze von 10,0 nicht überschritten wird ($GRZ\ 0,5 \times 16,5 = 8,25$ + untergeordneter Bereich des Turms).

Aufgrund der nutzungsbedingten betrieblichen Abläufe ist die Versiegelung großer Grundstücksflächen, wie beispielsweise dem Betriebshof sowie der Zu- und Ausfahrten für die Fahrzeuge erforderlich. Es wird daher festgesetzt, dass die Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden kann, wenn dies lediglich durch Flächenbefestigungen begründet ist, die aus funktionalen Gründen notwendig sind.

Die Obergrenze des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann in analoger Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO aus den genannten städtebaulichen Gründen überschritten wer-

den, da die Überschreitung durch umfangreiche Maßnahmen zur Begrünung ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zu Dachbegrünungen und Pflanzverpflichtungen sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge festgesetzt.

Im Übrigen ist diese Überschreitung aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da damit die Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs sichergestellt ist.

Allgemein

Die überwiegende Unterbringung von Stellplätzen und Nebenräumen in Tiefgaragen oder innerhalb der Gebäude ist sowohl aus stadtgestalterischen Gründen, aus Gründen des Lärmschutzes als auch aus ökologischen Gründen sinnvoll, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten und Vegetationsflächen, insbesondere im Wohnumfeld, zu ermöglichen. Die Parkierung wird deshalb im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich in der Tiefgarage zugelassen. Lediglich Behindertenstellplätze sind ausnahmsweise oberirdisch zulässig. Aus diesen Gründen wird festgesetzt, dass Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen mit Nebenräumen), in allen Baugebieten gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden können, wenn diese Anlagen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Überschreitungen durch intensive Begrünung gemäß der Festsetzung zur Erdüberdeckung von unterirdischen Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ausgeglichen wird.

Zahl der Vollgeschosse und HbA

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets soll durch die Festsetzung unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen (HbA) zum Einen der Lage am Ortsrand im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum Rechnung getragen werden und zum Anderen eine klar definierte urbane Quartiersmitte entstehen. Die Höhe der Wohnbebauung leitet sich aus dem Ergebnis des Wettbewerbs sowie den Anforderungen an den Schallschutz ab. Bezüglich der Höhenentwicklung der Baukörper ist daher eine Zonierung vorgesehen. Zum freien Landschaftsraum hin ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III beschränkt, wobei durch die ergänzende Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die Nutzung für darüberhinausgehende Flächen in Nicht-Vollgeschossen in der Lage gesichert werden. Durch die festgesetzte alternierende Abfolge höherer und niedrigerer Gebäudeteile soll eine Verzahnung mit dem freien Landschaftsraum erzielt werden. Auf den übrigen Flächen ist im Rahmen der zulässigen Flächenausnutzung die Zahl der Vollgeschosse auf IV beschränkt. Die festgesetzten Höhen fungieren vermittelnd zwischen der umgebenden Wohnbebauung und der benachbarten bestehenden sowie geplanten gewerblichen Bebauung sowie der geplanten Feuer- und Rettungswache 5. Auch hier wird durch die Festsetzung unterschiedlicher Höhen der zulässigen baulichen Anlagen die Anordnung höherer und niedrigerer Bauteile gesteuert. Durch diese ergänzenden Festsetzungen soll die hohe Qualität des Wettbewerbsentwurfs in der baulichen Umsetzung gesichert werden. Untergeordnete technische Aufbauten (wie Aufzugsüberfahren und Abgasleitungen)

mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der HbA des Gebäudes können zugelassen werden, soweit ihre Flächenanteile maximal 10% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Solarenergieanlagen können oberhalb der extensiv begrünten Dachflächen angeordnet werden, sofern sie aufgeständert werden. Auf insgesamt bis zu 40 % der Dachflächen kann auf Dachbegrünung zugunsten von flach geneigten Solaranlagen, die einen gleichmäßigeren Wirkungsgrad besitzen, verzichtet werden, sofern die anderen 60 % komplett begrünt werden. Eine Kombination der beiden Systeme ist für eine besondere Effizienz zur Erhöhung des Anteils der Eigenversorgung und Reduzierung der CO₂-Produktion möglich. In diesem Fall können 40% der Dachflächen mit flach geneigten Solaranlagen und weitere 20% mit oberhalb der extensiv begrünten Dachflächen angebrachten Solaranlagen versehen werden. Die verbleibenden 40% sind extensiv zu begrünen. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudekante zurückversetzt werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, um technischen Notwendigkeiten sowie der ökologisch sinnvollen Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen und diese gleichzeitig so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus nicht sichtbar sind.

Als Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets eine Höhe von 433,80 m bzw. in einem Teilbereich von 434 m ü. NN festgesetzt. Sie soll gewährleisten, dass das Wettbewerbsergebnis mit Unterbringung des ruhenden Verkehrs in unterirdischen Tiefgaragen möglich ist.

Flächen für den Gemeinbedarf und eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird für den hinteren Gebäuderiegel die Mindesthöhe von 10 m bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe von 434,05m ü. NN als HbA festgesetzt. Dies entspricht einer HbA von 444,05 m ü. NN. Dadurch soll zum künftigen WA-Gebiet hin ein wirksamer Schallschutz sichergestellt werden. Dieses Maß wurde im Zusammenhang mit der geplanten Höhe der Wohnbebauung als Ergebnis der schalltechnischen Machbarkeitsuntersuchung ermittelt. Zur Sigmaringer Straße hin ergab die Untersuchung eine Mindesthöhe von 6,50 m bezogen auf das Niveau des Betriebshofs. Daher wird für diesen Teilbereich eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen von 6,5 m über der Bezugshöhe von 434,05m ü. NN festgesetzt. Für den nicht überdachten Betriebsinnenhof kann abweichend von der Festsetzung der Mindesthöhe eine Ausnahme zugelassen werden.

Die Festsetzung von Höchstwerten für die Höhe baulicher Anlagen in den übrigen Bereichen der Gemeinbedarfsfläche sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet dient der Schaffung einer prägnanten Raumkante am Ortseingang von Möhringen entlang der Sigmaringer Straße unter gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die bestehende angrenzende sowie gegenüberliegende Bebauung. Mit der Vorgabe einer maximalen Höhe von 16 m über der Bezugshöhe für die Bebauung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sowie 19,5 m über der Bezugshöhe von 433,0 m ü. NN im Bereich der gewerblichen Nutzung (analog dem südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Sigmaringer Straße – Teil II (2013/7)) wird das Ziel verfolgt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausmaße weitgehend in die Umgebung einfügt. Zwar ist die Bebauung auf der anderen Seite der Sigmaringer Straße mit ihren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden deutlich niedriger als die genannte Maximalhöhe; es scheint jedoch vertretbar, für die gewerbliche Nutzung sowie die Gemeinbedarfsnutzung über die Höhe des Umgebungsbestandes zu gehen, zumal deren Baufenster

gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt und durch eine alleeartige raumwirksame Baumreihe getrennt sind. Daraus ergibt sich eine gestaffelte Höhenentwicklung im Straßenraum. Näher bestimmte Überschreitungen dieser Maximalhöhe bestehen für haustechnische Anlagen sowie zulässige Überschreitungen für Solaranlagen bis zu 1,5 m und Absturzsicherungen bis zu 1,2 m, um dem Bauenden ein gewisses Maß an Flexibilität zuzugestehen und eine generelle ökologische Nutzung der Dachfläche zu ermöglichen. Technische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 1,5 m über der HbA des Gebäudes können zugelassen werden, soweit ihre Flächenanteile maximal 10% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Aufbauten müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Gebäudekante zurückversetzt werden. Diese Festsetzung wurde getroffen, um technischen Notwendigkeiten sowie der ökologisch sinnvollen Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung zu tragen und diese gleichzeitig so anzuordnen, dass sie von den angrenzenden öffentlichen Räumen aus nicht sichtbar sind.

Im Bereich des Gebiets mit Gemeinbedarfsfestsetzung ist zu Übungszwecken für die Höhenrettung ein Übungsturm erforderlich. Damit dieser zwar städtebaulich allein aufgrund seiner Höhe als ortsbildprägende Dominante im Stadtraum wirksam ist ohne den Straßenraum zu überfrachten, wird die Lage des Übungsturms für die Höhenrettung im rückwärtigen Gebäudeflügel im Bereich des Betriebshofs angeordnet und die Höhe durch die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 30 m bezogen auf die Bezugshöhe von 434,05m ü. NN begrenzt. Um einen reibungslosen Betriebsablauf und schnelle Einsatzfähigkeit der Organisationen mit Sicherheitsaufgaben zu gewährleisten, ist eine Funkantenne notwendig. Diese kann die festgesetzte HbA um das für die betriebsbedingte Funktionsfähigkeit notwendige Maß überschreiten.

3.4. überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass die Baukörper um ein erwünschtes Mindestmaß vom Straßenraum abgesetzt werden. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung einen städtebaulich gewünschten Pflanzstreifen analog der städtebaulichen Rahmenkonzeption sowie der Ergebnisse der städtebaulichen Wettbewerbe. Ansonsten wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein weitgehendes Maß an Flexibilität ermöglicht. Die Bauweise wird je nach Baugebiet und den daraus resultierenden Anforderungen und der städtebaulichen Körnung gleichartiger benachbarter Nutzungen unterschiedlich festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Wohnbebauung werden gemäß dem Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs **Baugrenzen**, Pflanzverpflichtungsflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits die Umsetzung des prämierten Wettbewerbsentwurfs ermöglichen und zugleich gewisse Spielräume für künftige Entwicklungen eröffnen.

Die Baugrenzen werden durch zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Im Nordwesten wird die überbaubare Fläche durch Baugrenzen in einem Abstand von 10 m von der am nordwestlichen Rand des Plangebiets verlaufenden Verkehrsfläche des Feldwegs in Verlängerung der Elfenstraße festgesetzt. Durch die dazwischen festgesetzten Pflanzverpflichtungsflächen wird eine gewisse Privatheit der Wohnfreiräume gewährleistet und der Erhalt der bestehenden und ortsbildprägenden Säulenpappeln ermöglicht.

Zur Stichstraße im Nordosten hin werden die überbaubaren Grundstücksflächen um 5 m bzw. 7,5 m vom öffentlichen Verkehrsraum zurückversetzt. In Verbindung mit der Festsetzung einer Pflanzverpflichtungsfläche in diesem Bereich ist die Anlage eines stadträumlich wirksamen Grünstreifens gesichert.

Nach Südosten wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer Baugrenze im Abstand von 13 m von der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Dadurch soll die Fortsetzung des zwischen den Sportflächen und den gewerblichen Flächen bestehenden Grünpuffers gemäß der städtebaulichen Rahmenkonzeption sichergestellt werden.

Zu dem öffentlichen Geh- und Radweg im Südwesten hin werden die Baugrenzen gemäß dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs, mindestens jedoch in einem Abstand von 2,50 m festgesetzt (analog § 5 Abs. 7 LBO).

Um Gestaltungsspielräume zu eröffnen, kann das oberirdische Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, wie Vorbauten (Erker, Balkone, etc.) sowie ebenerdige Terrassenflächen um bis zu 1,5 m Tiefe zugelassen werden. Ausnahmevoraussetzung ist, dass diese in der Summe nicht mehr als 1/3 der zugehörigen Gebäudeseite betragen, die maximale Länge der einzelnen Vorbauten 5 m nicht überschreitet und das Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist.

Um den erhöhten Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz für Kindertagesstätten zu begegnen, kann dafür ausnahmsweise ein oberirdisches Vortreten notwendiger Rettungsflächen (Balkon und Treppe) um bis zu 0,8 m Tiefe zugelassen werden, sofern das Maß der baulichen Nutzung eingehalten ist.

Durch die Festsetzung einer **offenen Bauweise** wird die Durchlüftung und Belichtung des Gebiets sowie die Verzahnung der Grünbereiche mit der Landschaft gewährleistet. Die Festsetzung entspricht dem städtebaulichen Kontext der Umgebungsbebauung hinsichtlich der Wohnbauflächen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sind unterirdische Garagen mit ihren Einfahrten sowie zu den Hauptnutzungen gehörende Nebenanlagen, Lager- und Technikräume ausschließlich in den im Plan entsprechend festgesetzten Grundstücksflächen (Ga-u) sowie innerhalb der allgemein überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bereich nordöstlich der öffentlichen Platzfläche ist eine Fläche für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt. Sie soll für die Unterbringung von gemeinschaftlich von den Bewohnern des Gebiets nutzbare Nebenanlagen dienen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche

Um für die künftige Nutzung der gewerblichen Grundstücke ein weitgehendes Maß an Flexibilität bezüglich der Stellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück sicher zu stellen, soll die überbaubare Grundstücksfläche durch möglichst großzügig gefasste Baugrenzen abgegrenzt werden.

Aus städtebaulichen und funktionalen Gründen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich der gewerblichen Bauflächen an der Sigmaringer Straße vom Straßenraum um ca. 14 m, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf um ca. 10 - 15 m zurückgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt gleichzeitig die Festsetzung eines entsprechenden Pflanzstreifens (5 – 7 m tief) mit der Ausweisung städtebaulich wirksamer Baumstandorte entlang der Ortseinfahrt. Die Baugrenze schließt im Südwesten an die im Bebauungsplan Sigmaringer Straße – Teil I (2013/7) festgesetzte versetzt an. Auf der Nordwestseite wird die überbaubare Fläche im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets um 2,50 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt, so dass ein schmaler Pflanzverpflichtungsstreifen von 2,50 m ermöglicht wird. Dieser stellt eine Vernetzung zum südöstlich der Sportflächen bestehenden Gehölzbestand her. Nordöstlich davon soll dieser Grünpuffer gemäß städtebaulicher Rahmenkonzeption auch im Bereich zwischen geplanten Wohnbauflächen und der künftigen Gemeinbedarfsnutzung fortgesetzt werden. Entsprechend wird die überbaubare Fläche auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche um 2,5 m von der Grenze zu den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen zu Gunsten der Ausweisung einer Pflanzverpflichtungsfläche zurückversetzt festgesetzt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, dem künftigen Standort der Feuer- und Rettungswache 5, ist aus einsatztechnischen Gründen zur Sicherstellung eines reibungslosen und zeitnahen Ausrückens (Alarmhof bzw. Stauraum vor den Toren) zwischen den überbaubaren Flächen und den öffentlichen Verkehrsflächen eine Aufstellfläche von mindestens 12,5 m Tiefe sicherzustellen. Die Baugrenze wird im Bereich der Sigmaringer Straße entsprechend festgesetzt.

Im Bereich zur Stichstraße hin wird die überbaubare Fläche - entsprechend der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung - zu Gunsten der Anlage eines stadträumlich wirksamen Grünstreifens um 5 m vom öffentlichen Straßenraum zurück versetzt festgesetzt.

Um Gestaltungsspielräume zu eröffnen, kann das oberirdische Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile, die in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Ausnahmevoraussetzung ist die Einhaltung des Maßes der baulichen Nutzung.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist sowohl im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets als auch im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich zulässig (siehe auch Gliederungspunkt 3.5.2). Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen, Werbeanlagen und Zuwegen bzw. Zufahrten unter bestimmten Bedingungen (siehe 4.5 Pflanzverpflichtung) – sind oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die unerwünschte Errichtung solcher Anlagen in den Randbereichen der Grundstücke zu verhindern. Des Weiteren sind auch oberirdische Stellplätze und Garagen auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

Durch die hohen Verkehrslärmwerte entlang der Sigmaringer Straße ist es erforderlich, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Durch die Stellung und Höhenentwicklung der Baukörper soll dieser Situation Rechnung getragen werden.

Aus Schallschutzgründen ist darüber hinaus im Bereich der Fläche für den **Gemeinbedarf** eine weitgehend geschlossene Bebauung zur Abschirmung der Lärmemissionen aus dem Betriebshof zwingend erforderlich. Um die dafür erforderlichen Gebäudelängen gemäß dem Entwurf des ersten Preisträgers umsetzen zu können, wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die es ermöglicht, ein Gebäude im Sinne der offenen Bauweise mit Abstand zum eingeschränkten Gewerbegebiet, jedoch ohne Längenbeschränkung zu errichten.

Im Bereich des eingeschränkten **Gewerbegebiets** wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die es ermöglicht, ein Gebäude im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung zu errichten. Damit kann das Grundstück in einer städtebaulich verträglichen Weise in der Tiefe besser ausgenutzt werden.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird zudem ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. In diesem Bereich wird die Tiefe der Abstandsflächen in Anlehnung an die angrenzenden gewerblichen Nutzungen entlang der Sigmaringer Straße analog auf den Faktor 0,125 mal der Wandhöhe festgesetzt. Dadurch wird das städtebauliche Ziel einer verhältnismäßig geschlossenen markanten Straßenraumkante verfolgt. Darüber hinaus wird durch das Heranrücken der Baukörper der geplanten Feuer- und Rettungswache an die gewerbliche Bebauung ein effizienterer Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gewährleistet. Zu dem nordwestlich angrenzenden Grünzug hin formuliert die Feuer- und Rettungswache eine städtebaulich beabsichtigte Rückwand. Für die Wohnbebauung gewährleistet die Festsetzung von Baufenstern im Zusammenspiel mit dem Grünzug einen ausreichend großen Abstand zwischen der Bebauung (zwischen WA und GB 18 m), so dass, im Zusammenhang mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die Beleuchtung mit Tageslicht, die Belüftung sowie der vorbeugende Brandschutz in ausreichendem Maße gewährleistet sind.

3.5. Innere und äußere Erschließung (Verkehr, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung)

Wegen der Ersterschließung neuer Bauflächen sowie zur Gewährleistung des Planungsziels nach Schaffung von öffentlichem Parkraum werden öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung von vorhandenen und neuen Straßenverkehrsflächen erfolgt zeichnerisch.

3.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Parkierung

Das Gebiet ist über die Sigmaringer Straße erschlossen. Diese ist eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen Möhringen und Degerloch mit einem Halbanschluss an die B 27 (ca. 900 m) für die Fahrtrichtungen von und nach Stuttgart Innenstadt. Ein Ausbau dieser Anschlussstelle zu einem Vollanschluss ist möglich. Die Verkehrsbelastung der Sigmaringer Straße beträgt lt. Zählung des Tiefbauamts vom 7. Juli 2011 ca. 10 500 Kfz in 12 Stunden (07 bis 19 Uhr) und ca. 1 100 Kfz in der nachmittäglichen Spitzenstunde, davon knapp 30 Schwerverkehrsfahrzeuge.

Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt ausschließlich über die bestehende Sigmaringer Straße. Diese befindet sich bis auf eine sehr kleine Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Die Erschließung der Flächen für den Gemeinbedarf (Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum) erfolgt über die Sigmaringer Straße sowie darüber hinaus über die davon in nordwestlicher Richtung abzweigende auszubauende Stichstraße.

Die für den Ausbau der **Stichstraße** erforderlichen Verkehrsflächen werden durch zeichnerische Darstellung im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang dieser Erschließungsstraße sowie im Bereich der Wendeanlage sind auch öffentliche Parkplätze für Besucher des Quartiers vorgesehen. Im Ausfahrtsbereich der Feuer- und Rettungswache wird die Parkierung im öffentlichen Straßenraum den fahrtechnischen Erfordernissen (Schleppkurve) der Einsatzfahrzeuge angepasst. Die Aufteilung der Flächen sowie die Festlegung der genauen Höhenlage erfolgt im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms im Rahmen der Vereinbarkeit mit den Grundzügen der Festsetzungen. Damit sollen die zuständigen Fachbehörden auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren können. Zum bebauungsplanmäßigen Ausbau der Stichstraße sind auf der Nordostseite der Straße Grunderwerbe nötig. Diese Flächen entsprechen den auch bisher als Verkehrsfläche rechtsverbindlich festgesetzten Flächen.

Die Inanspruchnahme privaten Eigentums ist für diesen kleinen Bereich zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich, um die städtebaulichen Ziele – Verwirklichung der Gemeinbedarfsnutzung und Schaffung dringend benötigten Wohnraums – mit den erforderlichen Erschließungsanlagen umsetzen zu können. Die Inanspruchnahme ist zumutbar, da die Festsetzung bereits im geltenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 enthalten und damit den Eigentümern seit Jahrzehnten bekannt ist und eine zweckmäßige Nutzung ihres Grundstücks dadurch in keiner Weise beeinträchtigt ist.

Im Sinne der Vermeidung von Emissionen sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sollen Flächen für das Parken von elektrisch betriebenen Fahrzeugen sowie hierfür erforderliche Ladeinfrastruktureinrichtungen im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen werden.

Zur Sicherung der schnellen Einsatzfähigkeit der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge soll eine Signalanlage an der Sigmaringer Straße in beiden Fahrtrichtungen sowie im Bereich der Stichstraße den Verkehr im Einsatzfall regeln. Diese ist nicht Teil der Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Standorte der Signalanlagen werden vom Amt für öffentliche Ordnung zusammen mit dem Tiefbauamt ermittelt und entsprechend hergestellt.

Die Anbindung des allgemeinen Wohngebiets soll über die noch auszubauende Stichstraße (s. o.) am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs erfolgen. Sie endet mit einer Wendefläche am Siedlungsrand. Die davon ausgehenden erforderlichen Verkehrsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden entsprechend dem Ergebnis des Realisierungswettbewerbs in Form einer Ringschließung festgesetzt. Sie dienen der Erschließung des Wohngebiets durch Einsatzfahrzeuge der Rettungsdienste sowie Fahrzeuge der Müllentsorgung und sollen Lieferfahrzeugen (Post, Paketdienste, Möbeltransporte, etc.) ggf. das kurzzeitige Halten ermöglichen.

Ansonsten sind keine öffentlichen Parkierungsflächen vorgesehen, da das Wohngebiet zum Schutz vor Störwirkungen (Lärm, Abgase, etc.) und einer Erhöhung der Wohnqualität möglichst von Autoverkehr freigehalten werden soll. Es ist konzeptionell beabsichtigt, die Mischverkehrsfläche niveaugleich zwischen allen Funktionen anzulegen. Die Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 4,5 m, im Kurvenbereich bis zu 8,5 m festgesetzt. Um das Passieren zweier Fahrzeuge reibungslos zu ermöglichen, wird die öffentliche Verkehrsfläche im äußeren Randbereich der Ringerschließung durch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit von 0,5 m Breite ergänzt.

Zur Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen und im Sinne der Quartiersvernetzung wird auf der städtischen Fläche am westlichen Rand des Plangebiets zum Schulgrundstück (Sportplatz) hin eine Verkehrsfläche als **Geh- und Radweg** festgesetzt.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Diese o. g. Wegebeziehung wird im weiteren Verlauf im Bereich des festgesetzten Gewerbegebiets bzw. der bestehenden Leitungsrechtsfläche (10 kV-Leitung) in Richtung Sigmaringer Straße in Form einer **Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche** fortgesetzt. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen dienen der Anlage, Wartung und Instandsetzung der Versorgungseinrichtung durch öffentliche Versorgungsträger. Sie sollen die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wärme oder Kälte gewährleisten.

Die im Bereich des allgemeinen Wohngebiets auf der Außenseite im Randbereich der Ringerschließung sowie in der Verlängerung der inneren Ring-Erschließungsflächen (gr) bis zu dieser Wegeverbindung (Geh- und Radweg) befindlichen sowie im Bereich des Grünzugs (gr₁) zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Gehrechtsflächen sind bestimmt für die Durchlässigkeit des Quartiers für die Allgemeinheit. Sie werden als Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Begeh- und Befahrbarkeit für Radfahrer, Kinderwagen und Rollstühle ist zu gewährleisten. Dasselbe gilt für die innerhalb der mit pv₁ gekennzeichneten Gehrechtsfläche gr₁, die nicht verortet ist, jedoch eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen muss. Die Fahrnutzung ist zum Schutz der Wohnnutzung auf Radverkehr beschränkt. Im Städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass diese Rechte durch Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden sollen. Damit soll eine Fuß- und Radwegebeziehung zwischen dem Geh- und Radweg auf der Südwestseite und der Stichstraße auf der Nordostseite des Quartiers gewährleistet werden.

Die im Bebauungsplan mit fr festgesetzten Flächen im Bereich zwischen den gewerblichen Flächen und der Gemeinbedarfsfläche sind bestimmt für die Zufahrt zur Versorgungsfläche für die jeweiligen Versorgungsträger.

Die im Bebauungsplan mit fr₁ festgesetzten Flächen am Außenrand der inneren Ringstraße sind bestimmt für die Nutzung durch die Allgemeinheit.

Sämtliche Leitungen, die der Weiterversorgung mit Gas, Wasser und Strom dienen und im B-Plan nicht durch Leitungsrechte abgesichert sind, sind durch eine Grunddienstbarkeit (Privatrecht) zu Gunsten der Netze BW bzw. der Stuttgart Netze grundbuchrechtlich abzusichern. Dies ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Im

städtebaulichen Vertrag hat sich die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, das Anschlusskonzept mit dem Versorgungsträger Netze BW abzustimmen.

3.5.2 Ruhender Verkehr: private Stellplätze und Garagen

Für die Zahl der herzustellenden Kfz-Stellplätze sowie für die Zahl der herzustellenden Fahrradabstellplätze gelten generell die Bestimmungen der aktuellen LBO sowie der VwV Stellplätze.

Fahradabstellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den unterirdischen Garagen zulässig. Innerhalb des WA-Gebiets können sie auch ausnahmsweise innerhalb der für Nebenanlagen festgesetzten Flächen nachgewiesen werden, wenn das Maß der Nutzung eingehalten ist. Diese Festsetzung dient dazu, die Freiflächen aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen möglichst als Vegetationsflächen auszubilden.

Beläge von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.

Innerhalb der WA-Flächen:

Um das allgemeine Wohngebiet zum Schutz vor Störwirkungen (Lärm, Abgase, ...) und einer Erhöhung der Wohnqualität möglichst von Autoverkehr frei zu halten, ist der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf gesondert dafür ausgewiesenen Grundstücksflächen und zwar **ausschließlich in unterirdischen Garagen** zulässig, d. h. die Außenwände der Garagen müssen mit Ausnahme der Zufahrten unterhalb des neuen Geländes liegen. Die Dächer dieser unterirdischen Garagen sind, sofern sie nicht überbaut sind, mit einer Erdschicht von mindestens 0,50 m, in den Bereichen mit Baumpflanzungen mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 - 1,00 m Höhe zu überdecken. Im Sinne dieses städtebaulichen Konzepts sind die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen ausschließlich von der Stichstraße aus möglich. Diese Festsetzungen dienen dazu, eine weitere Verdichtung der Blockinnenbereiche zu verhindern, durch eine maximale Begrünung der Grundstücksflächen die Aufenthalts- und Wohnqualität zu steigern, die Bodenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verringern und das örtliche Kleinklima zu verbessern. Ausnahmen hiervon können für bauordnungsrechtlich notwendige Behindertenstellplätze für eine Kindertagesstätte zugelassen werden, sofern sie nicht in der Tiefgarage nachgewiesen werden können.

Die Festsetzung der Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für unterirdische Nebenlagen (Ga-u) wurde großzügig bemessen und bis an die öffentlichen Verkehrsflächen bzw. die Pflanzverpflichtungsflächen herangezogen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass zur Förderung des Wohnens ohne eigenen Pkw im Sinne der Vermeidung und Verringerung von Verkehr Plätze für Car-Sharing-Fahrzeuge in den Tiefgaragen eingeplant werden können. Dafür ist auch die Unterbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Kurvenbereich der Ringerschließung vorgesehen. Im Sinne eines zukunftsfähigen Quartiers sollen dadurch auch Stellplätze mit der Möglichkeit, Elektrofahrzeuge an einer „Stromtankstelle“ aufzuladen, angeboten werden können. In einem weiteren Teilbereich soll die öffentliche Verkehrsfläche mit Versorgungsleitungen ggf. in Kombination mit einem Revisionsgang für die Heizzentrale des Quartiers unterbaut werden. Unterirdische Garagen mit ihren Einfahrten sowie zu den Haupt-

nutzungen gehörende Neben-, Lager- und Technikräume sowie Anlagen zur Energiespeicherung, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sind ausschließlich in den im Plan entsprechend festgesetzten Grundstücksflächen sowie teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind Lichtschächte und Lichtkuppeln. Sie können ausnahmsweise außerhalb der Ga- u Flächen zugelassen werden. Die einzelnen Lichtschächte dürfen eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten.

Innerhalb der GE- und GB-Flächen:

Oberirdische Stellplätze und Garagen oberhalb des bestehenden Geländes sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmen hiervon können für bauordnungsrechtlich notwendige Behindertenstellplätze zugelassen werden, sofern sie nachweislich nicht an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Damit sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung als Vegetationsflächen zur Verfügung stehen. Zur Verbesserung des Kleinklimas soll ebenfalls beitragen, dass bei der Erstellung oberirdischer Kfz-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen je 6 PKW-Stellplätze ein gebietsheimischer Laubbaum (gemäß Hinweisen zu Pflanzempfehlungen) in Pflanzgröße 20/25 (gemessen 1,0 m über Gelände) zu pflanzen und zu erhalten ist. Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe erhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nur zulässig, wenn sie unterirdisch hergestellt werden, d. h. die Außenwände der Garagen müssen mit Ausnahme der Zufahrten unterhalb des neuen Geländes liegen. Die Dächer dieser unterirdischen Garagen sind mit einer Erdschicht in Höhe von mindestens 0,50 m, die in den Bereichen mit Baumpflanzungen auf mindestens 0,80 - 1,00 m zu erhöhen ist, zu überdecken.

Diese Festsetzungen dienen dazu, durch eine maximale Begrünung der Grundstücksflächen die Aufenthaltsqualität zu steigern, die Bodenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verringern und das örtliche Kleinklima zu verbessern.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich möglich.

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen ist bei oberirdischen Stellplatzanlagen oder oberirdischen Parkhäusern durch ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen, dass die angrenzende Wohnbebauung dadurch nicht beeinträchtigt wird.

3.5.3 Geh- und Radwegeverbindungen

Der Feldweg an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs in Verlängerung der Elfenstraße im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum ist als kombinierter Rad- und Wanderweg im Maßnahmenplan des Landschaftsplans Stuttgart dargestellt. Entlang der Sigmaringer Straße ist im Landschaftsplan Stuttgart ein Radweg geplant.

Entlang der Sigmaringer Straße wird der Radverkehr gegenwärtig gemeinsam mit den Fußgängern geführt. Derzeit wird im Zuge der Verbesserung der Radwegeverbindung eine neue Aufteilung der Verkehrsflächen geplant. Diese sieht die Anlage eines Radfahrstreifens/ Schutzstreifens beiderseits der Sigmaringer Straße vor. Die

Neugliederung der Verkehrsfläche im Bereich der Sigmaringer Straße ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich. Eine entsprechende Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Lediglich eine sehr kleine Teilfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird auf der Nordseite der Sigmaringer Straße neu als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Verbesserung der Fußwegebeziehungen und im Sinne einer fußläufigen Quartiersvernetzung ist vorgesehen, entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Schulgrundstücks (Sportplatz) und im weiteren Verlauf im Bereich des Gewerbegebiets eine Wegeverbindung in Richtung Sigmaringer Straße in Form eines Geh- und Radwegs zum Teil auf öffentlicher Verkehrsfläche und zum Teil in Form eines Gehrechts herzustellen.

Im Sinne der Fußwegevernetzung innerhalb des Wohngebiets werden darüber hinaus Gehrechtsflächen auch in der Verlängerung der inneren Erschließungsflächen bis zu dieser Wegeverbindung sowie im Bereich des Grünzugs zwischen Feuer- und Rettungswache und Wohnbebauung als Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Eine Begeh- und Befahrbarkeit dieser Flächen für Radfahrer, Kinderwagen und Rollstühle ist im Sinne einer barrierefreien Stadtplanung zu gewährleisten. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan werden diese Rechte auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.5.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch drei Stadtbahnhaltestellen sowie eine Bushaltestelle gegeben. An der etwa 500 m entfernten Haltestelle Sigmaringer Straße wird die U 3 erreicht, an der Haltestelle Riedsee in ca. 600 m Entfernung die Linien U 5, 6, 8 und 12 und am ca. 750 m entfernten Bahnhof Möhringen halten die Stadtbahnlinien U 3, 5, 6, 8 und 12, die Buslinie 72 sowie die Nachtbuslinie N9. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum des ehemaligen Hansa-Areals, also etwa die östliche Ecke des benachbarten Sportplatzes. Planungen im Bereich des ÖPNV, die zu einer verbesserten ÖPNV-Erschließung des neuen Wohn- und Arbeitsquartiers führen, gibt es derzeit nicht. Optimierungsmöglichkeiten werden bei den Fuß- und Radwegverbindungen zwischen dem Planungsgebiet und den Haltestellen gesehen (s. Geh- und Radwegeverbindungen).

3.6. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Grünkonzeption / Grünvernetzung

Im Rahmen der Neustrukturierung des HANSA-Areals stellt die Grünvernetzung des Gebiets mit der Umgebung einen wichtigen Baustein dar. Im Sinne einer städtebaulichen Gliederung mit Grünelementen sowie einer Vernetzung mit dem Landschaftsraum wird ein hoher Durchgrünungsgrad des Gebiets angestrebt. Der öffentlich nutzbare Grünflächenanteil im allgemeinen Wohngebiet beträgt ca. 3 m² / Einwohner, womit das angestrebte Ziel von mindestens 8 m² / Einwohner unterschritten wird. Dies kann allerdings durch die räumliche Nähe des unmittelbar angrenzenden nördlichen Freiraums kompensiert werden. Im Plangebiet sollen vorhandene Grünachsen wie zum Beispiel die Säulenpappeln entlang des Feldwegs in Verlängerung der Elfenstraße am Nordwestrand des Geltungsbereichs, der Baumbestand am Südoststrand der Schulsportflächen (Grünpuffer) sowie der Grünstreifen entlang der Sigmaringer Straße fortgesetzt werden.

Darüber hinaus soll durch entsprechende Festsetzungen sichergestellt werden, dass gut gestaltete Grünflächen und Plätze zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie angemessene Wohnungsfreibereiche möglich sind.



Dabei sind sowohl städtebauliche und soziale Aspekte wie auch Grünbelange berücksichtigt worden.

Pflanzverpflichtung und Pflanzbindung

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für die Bebauung, Zugänge oder Zufahrten genutzt werden, gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen sind. Damit wird das Ziel verfolgt, eine Durchgrünung des Gebiets zu sichern und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird entlang der Sigmaringer Straße straßenbegleitend ein 5 - 7 m breiter Pflanzstreifen mit Baumstandorten festgesetzt, in dem bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und Werbung nicht zulässig sind. Eine stellenweise Unterbrechung dieses Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Ausfahrten ist in geringem Umfang möglich. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets sind befestigte Zu- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von maximal 3,5 m, jedoch höchstens einem Viertel der straßenseitigen Grundstückslänge zulässig.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind aufgrund der vielen nutzungsbedingten Ausfahrten mit den fahrtechnisch erforderlichen Schleppkurven einzelne Baumbeete festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, dass unter Wahrung der feuerwehrtechnischen Erfordernisse dennoch eine stadtgestalterisch wirksame Baumreihe

umgesetzt werden kann. Daher sind die beiden Zu- und Ausfahrten an der Sigmaringer Straße so vorzusehen, dass sie nicht unmittelbar aufeinander folgen, sondern durch ein Pflanzbeet mit Baumpflanzung getrennt sind. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Bereich der Feuer- und Rettungswache nur säulenförmige Baumarten mit einem möglichst hohen Kronenansatz vorzusehen.

Entlang der Stichstraße ist auf deren Südwestseite in Verbindung mit dem Zurückversetzen der Bebauung vom öffentlichen Straßenraum ein 5 m breiter, stadträumlich wirksamer Pflanzstreifen vorgesehen.

Als Puffer zwischen der Wohnnutzung im Nordwesten und der Feuer- und Rettungswache 5 soll gemäß der städtebaulichen Rahmenkonzeption in Fortsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes südöstlich der Schulsportflächen ein breiter Pflanzverpflichtungsstreifen mit einer Fußwegeverbindung festgesetzt werden. Dieser soll auch die Funktion einer nachbarschaftswirksamen Grün- und Spielfläche im Quartier übernehmen können. Daher wird über die gesamte Länge zwischen den Schulsportflächen und der Stichstraße eine 13 m tiefe Pflanzverpflichtungsfläche mit integrierten Wegen und Spielflächen festgesetzt.

Im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum bzw. den nordwestlich angrenzenden Ackerflächen wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen im Bereich der vorhandenen Säulenpappeln festgesetzt. Damit soll zum einen eine Verzahnung der dem Wohnen zugeordneten Freiflächen mit den nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erzielt werden, zum anderen soll er durch seine Tiefe auch eine gewisse Privatheit der Wohnfreiräume gewährleisten. Innerhalb des Pflanzverpflichtungsstreifens ist auch der Erhalt der bestehenden und ortsbildprägenden Säulenpappeln möglich. Der Erhalt der Bäume ist über die Festsetzungen zur pv₂-Fläche sichergestellt. Hiervon ausgenommen sind die wenigen Bäume deren Beseitigung mit Blick auf eine funktionale Grundstückserschließung zu vertreten ist.

Die Dächer von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) sind, sofern sie nicht durch die Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut sind, mit einer Erdschicht von mind. 0,50 m Höhe, im Bereich von Baumpflanzungen mind. 0,8 - 1 m Höhe zu versehen, intensiv zu begrünen und dauerhaft so zu erhalten.

Öffentlicher Platz – Kinderspielplatz mit Geräten

Die zentral im allgemeinen Wohngebiet gelegene Platzfläche soll als Quartiersmitte für Nutzungsmöglichkeiten für die Allgemeinheit gestaltet werden und wird im Bebauungsplan als öffentlicher Platz mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz mit Geräten festgesetzt.

Sie ist Teil des Freiraumkonzepts und soll die Qualität des Wohnens in dem neuen Stadtquartier erhöhen. Ziel ist die qualitative Bereicherung des Aufenthalts im Freien und zugleich eine Strukturierung des Stadtraumes durch die Anpflanzung von stadtraumwirksamen standortgerechten Bäumen. Die „Grüne Mitte“ ist als multifunktionaler Freiraum konzipiert und soll allen Bewohnern des Quartiers sowie dessen Besuchern als Treffpunkt und Kommunikationszone zur wohnungsnahen Erholung dienen. Die als öffentlicher Platz festgesetzte Fläche ist nicht unterbaubar. Dadurch ist die Anpflanzung stadträumlich wirksamer Bäume mit Erdanschluss möglich. Dadurch sind positive Auswirkungen auf die Umwelt (u. a. die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen) zu erwarten.

Spielflächen

Gemäß dem aktuellen Spielflächenleitplan weist der Bereich zurzeit eine geringe Handlungspriorität auf. Allerdings wird sich die Situation durch den Zuzug von Familien infolge der Ausweisung von Wohnbaufläche künftig ändern. Daher soll der öffentliche Platz als Fläche für möglichst vielfältige Freizeitaktivitäten und zugleich als öffentlicher Spielplatz dienen. Im Bereich der Pflanzverpflichtungsflächen wird teilweise auch die Anlage von wohnortnahen Spielflächen im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt (pv₁ und pv₂).

Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen

Zur Erhöhung der gestalterischen Qualitäten, Verbesserung des Kleinklimas sowie Rückhaltung des Niederschlagswassers werden für den gesamten Geltungsbereich Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 15° festgesetzt, die mit einer Substratauflage vom mind. 12 cm vollflächig (mit Ausnahme der Dachterrassenflächen, die daher in der Fläche beschränkt sind) extensiv mit heimischen Wildgräsern und Kräutern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten sind (siehe auch 4.1 Dachgestaltung).

Demnach sind auch Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (nur im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zulässig) mit einer 12 cm hohen Substratschicht extensiv zu begrünen. Zielsetzung sind einheitlich begrünte Dachflächen. Sind Dachaufbauten größer als 20 m², sind auch diese zu begrünen. Zugunsten der Erzeugung regenerativer Energien sind über der begrünten Dachschicht aufgeständerte Solaranlagen in Schrägstellung zulässig. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten, so dass die Verschattung reduziert wird. Die Überdeckung der begrünten Dachfläche durch Solaranlagen darf in diesem Fall maximal 70 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Abweichend davon werden zwei weitere Regelungen getroffen, die auch andere Systeme der Solarenergienutzung ermöglichen sollen, die einen gleichmäßigeren Wirkungsgrad besitzen. Eine zusätzliche Dachbegrünung unterhalb dieser flach geneigten Paneele ist leider nicht möglich, weshalb sie auf nur insgesamt bis zu 40 % der Dachflächen zulässig sein sollen, sofern die anderen 60 % komplett begrünt werden. Zur Erhöhung des Anteils der Eigenversorgung und Reduzierung der CO₂-Produktion kann eine Kombination der beiden Systeme (40% flach geneigt, 20 % schräg gestellt) zugelassen werden, wobei die verbleibenden mindestens 40% vollflächig zu begrünen sind.

4. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Zur Sicherung baugestalterischer Absichten werden innerhalb des Plangebiets örtliche Bauvorschriften zu diversen Themenbereichen wie Dachgestaltung, Einfriedigungen, Müllbehälterstandplätze, Werbeanlagen, Außenantennen, Abstandsflächen und Tiefgaragenaußenwänden erlassen.

4.1 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° festgesetzt. Hiermit soll das Ziel verfolgt werden, eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft nördlich der Sigmaringer Straße zu erreichen und eine allzu große Dachvielfalt (insbesondere in Form von tendenziell gewerbeuntypischen Satteldächern) zu vermeiden. Die Tatsache, dass auf der gegenüber-

liegenden, südlichen Seite der Sigmaringer Straße auch Gebäude mit Satteldächern anzutreffen sind, wird als unschädlich angesehen, da der Bereich nördlich der Straße mit der vorhandenen Schulnutzung und den projektierten Gewerbebauten bzw. der Feuer- und Rettungswache insoweit als eigener Bereich angesehen wird. Die genannten Gebäude haben allesamt ein Flachdach bzw. sollen mit Flachdach errichtet werden.

Aus baugestalterischen Gründen wird zudem auch eine extensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe mindestens 12 cm; mit Ausnahme der Dachterrassenflächen) vorgeschrieben, die auf der Basis des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 f BauGB auch die Belange einer Solarnutzung berücksichtigt. Aus stadtgestalterischen Gründen sind Solaranlagen auf den Dachflächen um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und auf Ständern über den begrüneten Dachflächen anzubringen. Der Mindestabstand zwischen Substratschicht und Unterkante der Paneele darf 30 cm nicht unterschreiten, so dass das Wachstum der Bepflanzung gewährleistet ist. Zu Gunsten eines anderen Systems mit sehr geringer Neigung ($< 20^\circ$) und einem gleichmäßigeren Wirkungsgrad kann auf 40% der Dachflächen auf die Begrünung verzichtet werden, die übrigen 60 % müssen dann jedoch vollflächig als Vegetationsfläche genutzt werden. Eine Kombination der beiden Systeme (aufgeständert und flach geneigt) ist ebenfalls möglich, wobei die verbleibenden mindestens 40% komplett zu begrünen sind. (siehe textliche Festsetzungen A: 7.2 und örtliche Bauvorschriften C: Solaranlagen)

4.2 Gerätehütten

Die Gerätehütten sind gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für Nebenanlagen gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Sie sind zudem in der Höhe beschränkt und einheitlich zu gestalten. Damit soll einem ungeordneten Erscheinungsbild der Gesamtanlage durch willkürliches Errichten von Geräteschuppen vorgebeugt werden.

4.3 Werbeanlagen

Neben der städtebaulichen Neuordnung der Nutzung verfolgt der Bebauungsplan auch das Ziel der städtebaulichen Aufwertung dieses Bereiches. Das Plangebiet soll künftig im Bereich der gewerblichen Flächen als höherwertiger Standort für eine Büro- und Verwaltungsnutzung etabliert werden. Deswegen werden insbesondere hinsichtlich der Werbetätigkeit Einschränkungen getroffen, um eine entsprechende Gestaltung sicherzustellen. Um Auswirkungen auf die Attraktivität der umgebenden Wohnbebauung sowie Störungen zu vermeiden, werden insbesondere auch Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht ausgeschlossen.

Um die notwendige Fernwirkung zu erzielen, ist an den straßenseitigen Fassaden des zulässigen Turms im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Schriftzug in Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von maximal 2 m für Eigenwerbung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Werbeanlagen insbesondere um Störungen zu vermeiden weiter eingeschränkt.

4.4 Einfriedigungen

Die Bebauung soll von den öffentlichen Verkehrsflächen abgerückt und durch einen räumlich wirksamen Grünstreifen getrennt werden. Diese halböffentlichen Grünbereiche sollen stadträumlich wahrnehmbar sein. Zugleich besteht z. B. im Bereich der Gewerbeflächen sowie der Flächen für den Gemeinbedarf ein besonderes Sicherheitsbedürfnis zum Schutz der Anlagen vor fremdem Zugriff sowie der Öffentlichkeit vor potenziellen Gefahren auf den Betriebsgrundstücken. Für Einfriedigungen werden daher ein Abstand zur Verkehrsfläche sowie eine Höhenbegrenzung festgesetzt.

Mit der Vorgabe der blickdurchlässigen Gestaltung bzw. der Reduzierung der Höhe im WA wird das Ziel verfolgt, den Stadtraum als Ganzes wahrzunehmen und die Trennwirkung möglichst gering zu halten beziehungsweise Sichtbeziehungen zu ermöglichen.

4.5 Müllbehälterstandplätze

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile prägen in besonderer Weise das Ortsbild und den Straßenraum. Die Müllbehälterstandplätze sind deshalb idealerweise innerhalb der Wohngebäude unterzubringen oder, bei Aufstellflächen außerhalb der Wohngebäude, durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschranken oder allseitig angebrachte und bepflanzte Sichtblenden) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Sie sind vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 1,5 m abzurücken. Oberirdische Müllbehälterstandplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Pflanzstreifen sind Müllbehälterstandplätze nicht zulässig. Die Vorschriften zu Müllbehälterstandplätzen erfolgen aus stadtgestalterischen und hygienischen Gründen.

4.6 Antennen

Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen. Diese Vorgabe dient dem Ziel, die oftmals als störend empfundene optische Wirkung dieser Anlagen zu minimieren.

4.7 Tiefgaragen

Aus gestalterischen Gründen und zur Erhöhung der Wohnqualität müssen die Außenwände der Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrten unterhalb des neuen Geländes liegen (Bezugshöhe).

4.8 Abstandsflächen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. In diesem Bereich wird die Tiefe der Abstandsflächen in Anlehnung an die angrenzenden gewerblichen Nutzungen entlang der Sigmaringer Straße analog auf den Faktor 0,125 mal der Wandhöhe festgesetzt. Dadurch wird das städtebauliche Ziel einer verhältnismäßig geschlossenen markanten Straßenraumkante verfolgt. Zu dem nordwestlich angrenzenden Grünzug hin formuliert die Feuer- und Rettungswache eine städtebaulich beabsichtigte Rückwand. Den Belangen Belichtung, Belüftung, Besonnung der angrenzenden Wohnbebauung wird auch bei Reduzierung des Abstands durch die Festsetzung von Baugrenzen und einer Pflanzverpflichtungsfläche hinreichend Rechnung getragen.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum großen Teil versiegelt und über mehr als 100 Jahre als Forschungs- und Produktionsstätte der HANSA Metallwerke genutzt worden. Inzwischen wurde der gesamte Gebäudebestand abgebrochen und in einem Teilbereich durch einen Neubau für ein international tätiges IT-Unternehmen ersetzt. Aufgrund der Vornutzung sind bei Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf die Vegetation, Bodenqualität, Versiegelung und Grundwasserneubildung durch Realisierung des Bebauungsplans nicht erkennbar bzw. allenfalls im geringen Ausmaß gegeben. Durch entsprechende Pflanzverpflichtungen ist von einer positiven Auswirkung auf die Umweltsituation auszugehen.

5.1. Artenschutz

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Mit letzter Sicherheit lässt sich das Vorhandensein geschützter Arten jedoch nicht ausschließen, sodass im Bebauungsplan auf die bei der Durchführung von Baumaßnahmen maßgeblichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen wird. Durch Festsetzungen zum weitgehenden Erhalt des Baumbestandes wird ebenfalls ein Beitrag zum Erhalt von Nist-, Brut- und Futterhabitaten geleistet.

5.2. Altlasten

Nach dem Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst der Geltungsbereich den Altstandort ISAS Nr. 2766, ISAS Nr. 4488 sowie eine kleine Teilfläche des Altstandort ISAS Nr. 2769, die in mehreren Gutachten insbesondere hinsichtlich des Gewässerschutzes bereits seit den 1980er Jahren erkundet und teilweise saniert worden sind.

Dem Amt für Umweltschutz liegt für den Altstandort ISAS Nr. 4488 ein nutzungsbezogener Sanierungsplan (Büro Geo-AER GmbH vom 6. April 2010) vor, der turnusmäßig aktualisiert wird. Demnach sind bekannte Schadenbereiche auszuheben. Bei den eingetragenen Stoffen handelt es sich insbesondere um LHKW, Schwermetalle und PAK. An der östlichen Ecke des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich der auszubauenden Stichstraße auf geplanten Verkehrsflächen ein sehr kleiner Teil im Randbereich einer Altlastenverdachtsfläche (ISAS Nr.: 2769; ISAS-Name: AS ehem. Sigmaringer Str. 123). Aufgrund der Vornutzung ist mit dem Vorkommen von BTEX, LHKW, MKW und PAK zu rechnen.

Der Bebauungsplan kennzeichnet das Gebiet entsprechend im Textteil. Auflagen und Regelungen hinsichtlich Altlasten/Schadensfällen werden im bauordnungsrechtlichen Verfahren getroffen. Ggf. ist durch geeignete Schutzmaßnahmen das Versickern von Oberflächenwasser in den Untergrund zu vermeiden.

Unter der Voraussetzung der erfolgreichen Altlastensanierungsmaßnahmen ist auch eine wasserdurchlässige Ausführung von Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten altlastenrechtlich als unbedenklich anzusehen. Dies ist gutachterlich im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

5.3. Bodenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Nach der Planungskarte Bodenqualität (Stand 01. April 2011) ist der größte Teil des Geltungsbereiches mit der Bodenqualitätsstufe 0 (fehlend) bewertet. Lediglich zwei kleine Teilbereiche weisen die

Wertigkeit Stufe 1 (sehr gering) bzw. Stufe 2 (gering) auf. Im Bereich der Stichstraße ist eine nicht befestigte Teilfläche der Stufe 4 (hoch) dargestellt.

Die Umweltauswirkung der Planung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes ein geringer Gewinn von 0,5 Bodenindexpunkten.

5.4. Stadtklima/Lufthygiene

Nach den Hinweisen des Klimaatlasses der Region Stuttgart von 2008 ist der Geltungsbereich als Gewerbe-Klimatop zu bewerten. Diese Gebiete zeichnen sich durch starke Veränderungen aller Klimaelemente, Ausbildung des Wärmeinseleffekts und teilweise hoher Luftschadstoffbelastung aus.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung durch die angrenzende Sigmaringer Straße sind hohe Luftschadstoffbelastungen vorhanden, die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit (39. Bundes-Immissionsschutzverordnung) werden jedoch eingehalten.

Aufgrund der hohen Luftschadstoffbelastung werden die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft teilweise überschritten.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie den Abbruch der Bestandsgebäude mit der damit verbundenen Flächenentsiegelung hat sich die Belastungssituation verbessert.

In der Planungshinweiskarte wird der Geltungsbereich als bebauter Bereich mit geringer klimatisch-lufthygienischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung z. B. Arrondierung, Schließen von Baulücken, etc. dargestellt.

Die Umsetzung der Planung gemäß den Festsetzungen zu Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Anlage von Vegetationsflächen im Bereich der nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Dachbegrünungen führt zu einer Zunahme der Luftschadstoffe filternden Vegetationsbestände. Die Reduzierung der Flächenversiegelung reduziert den Wärmeinseleffekt, größere Abstandsflächen führen zu einer besseren Durchlüftung des Gebiets.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung - Organisationen mit Sicherheitsaufgaben - sowie eines eingeschränkten Gewerbegebiets anstatt des bisher festgesetzten Industriegebiets für Teile des Geltungsbereichs ist zu erwarten, dass sich die Planung positiv auf die Belastung mit gewerblichen und industriellen Emissionen auswirkt.

Die Gesamtbelastung (Jahresmittelwert) mit Stickstoff (NO₂) betrug im Untersuchungsgebiet im Prognosejahr 2015 zwischen 24 und 28 µg/m³, entlang der Sigmaringer Straße zwischen 28 und 32 µg/m³. Europaweit gilt ein Grenzwert von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (39. Bundes-Immissionsschutzverordnung).

Die Gesamtbelastung (Jahresmittelwert) mit Feinstaub (PM 10) betrug im Untersuchungsgebiet im Prognosejahr 2015 zwischen 19 – 22 µg/m³, entlang der Sigmaringer Straße zwischen 22 und 25 µg/m³. Europaweit gilt ein Grenzwert von 40 µg/m³ als Jahresmittelwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (39. Bundes-

Immissionsschutzverordnung). Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie den Abbruch der Bestandsgebäude hat sich die Belastungssituation verbessert. Durch die festgesetzten Nutzungen ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Situation zu rechnen.

5.5. Lärm

Bei der Planung sind die gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ folgende Orientierungswerte zu beachten:

	tags	nachts
WA	55 dB	45 dB
GE	65 dB	55 dB
GB – Organisationen mit Sicherheitsaufgaben	65 dB	55 dB

Die Fläche für den Gemeinbedarf (Organisationen mit Sicherheitsaufgaben) wird hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit den Gewerbegebieten gleichgestellt und analog bewertet.

5.5.1 Verkehrslärm:

Lärmkartierung 2012

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich werden die Werte der Lärmkartierung von 2012 für den Straßenverkehr gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie / VBUS herangezogen. Aufgrund der Tatsache, dass in der Zwischenzeit die Gebäude des ehemaligen HANSA-Armaturenwerks abgebrochen worden sind, werden hilfsweise 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. Der Lärmpegel, der auf den Geltungsbereich einwirkt, nimmt mit zunehmender Entfernung von der Verkehrsfläche der maßgeblichen Sigmaringer Straße ab.

Entsprechend der Lärmkartierung 2012 ergeben sich für die nachstehenden Bereiche folgende Werte für den Straßenverkehr (Berechnungshöhe: 4 m ü. Gelände, Berechnungsraster 10 m, Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie / VBUS):

Immissionsort	Nacht dB(A)	Tag (Nachtwert + 10 dB(A))
Straßenkante bis ca. 10 m	> 60 bis zu 65 dB(A)	> 70 bis zu 75 dB(A)
Entfernung zur Straße ca. 10 – 25 m	> 55 bis zu 60 dB(A)	> 65 bis zu 70 dB(A)
Entfernung zur Straße ca. 25 - 65 m	> 50 bis zu 55 dB(A)	> 60 bis zu 65 dB(A)
Entfernung zur Straße über 65	< 50 dB(A)	< 60 dB(A)

Die Lärmwerte der vorliegenden Kartierung von 2012 überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV für ein **Wohngebiet** von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) in Teilbereichen des Geltungsbereichs zum Teil erheblich.

Gemäß der o. g. Lärmkartierung von 2012 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für **Gewerbegebiete** (und analog **GB**) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für den Großteil des Plangebietes eingehalten, während sie jedoch für einen Teilbereich entlang der Sigmaringer Straße erreicht bzw. überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden direkt an der Grenze zur Sigmaringer Straße erreicht bzw. überschritten.

Auch aus diesem Grund werden die Bauflächen für das **Allgemeine Wohngebiet** nur im auf die Sigmaringer Straße bezogen rückwärtigen Teilbereich des Geltungsbereichs festgesetzt und auf den übrigen Flächen werden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (nicht erheblich störende Gewerbebetriebe) sowie Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Außerdem werden für die der Wohnbaufläche vorgelagerte Fläche für den Gemeinbedarf Festsetzungen getroffen (z. B. Mindest-HbA), die einen baulichen Schallschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gewährleisten sollen.

Um den Abstand der **gewerblichen Bebauung** sowie der Flächen für den Gemeinbedarf von der Schallquelle -Straßenfläche der Sigmaringer Straße- zu erhöhen, wird die straßenseitige Baugrenze zwischen 11 – 14 m von der Gehweghinterkante abgerückt festgesetzt und eine Pflanzverpflichtungsfläche (durch Zu- und Ausfahrten teilweise unterbrochen) vorgelagert.

Bebauungsplanentwurf

Schalltechnisches Gutachten 2017

Zur Überprüfung der Schallauswirkungen **bei Umsetzung der Planung** wurden **schalltechnische Gutachten** erstellt (u. a. Schalltechnische Untersuchung des Büros Soundplan GmbH vom 6. November 2017). Grundlage der Verkehrslärberechnung für den Straßenverkehr sind Verkehrszahlen, die auch bei der kürzlich durch die Stadt Stuttgart durchgeführten Lärmkartierung verwendet wurden. Dabei wurden die bereits erstellte gewerbliche Bebauung (IT-Firma) sowie die geplante Feuer- und Rettungswache 5 bei der Berechnung als „Bestand“ angenommen. Die Ergebnisse sind im Folgenden sinngemäß zusammengefasst:

Durch die zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einer im Verhältnis zu dem bereits hohen Verkehrsaufkommen auf der Sigmaringer Straße geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Zunahme ist aus schalltechnischer Sicht vernachlässigbar. Die sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe sowie die Feuer- und Rettungswache mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband sind unter verkehrlichen Gesichtspunkten der bisherigen gewerblichen Nutzung vergleichbar. Die Fahrbewegungen der Feuer- und Rettungseinsätze in Richtung Möhringen/Vaihingen stellen keine Verkehrszunahme dar, da sie bereits heute die Sigmaringer Straße in diesem Bereich passieren. Die Sigmaringer Straße ist im an den Geltungsbereich angrenzenden Teilbereich lediglich durch Fahrten in Richtung Degerloch (Osten) zusätzlich belastet.

In Bezug auf die Vorbelastung der Sigmaringer Straße durch Verkehrslärm und unter Berücksichtigung der Vornutzung bzw. die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Plangebiet sind die schalltechnischen Auswirkungen der Planung insgesamt als unerheblich zu bewerten.

Für das **allgemeine Wohngebiet** hat die Verkehrslärberechnung des schalltechnischen Gutachtens (Soundplan) vom 6. November 2017 ergeben, dass 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, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) in einigen Bereichen für den Nachtwert überschritten ist. Allerdings können die sich hieraus ergebenden Anforderungen in der Regel bei üblicher Massivbauweise eingehalten werden. Um sicherzustellen, dass auch nachts eine ausreichende Belüftung von Schlafräumen gewährleistet ist, wird vom Gutachter empfohlen, passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Verkehrslärberechnung des schalltechnischen Gutachtens (Soundplan) vom 6. November 2017 hat ergeben, dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für **Gewerbegebiete** (und analog **GB**) von 65 dB(A) tags im gesamten Bereich eingehalten wird. Der nächtliche Orientierungswert von 55 dB(A) wird nur in einem schmalen Streifen entlang der Sigmaringer Straße um maximal 1 dB überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden eingehalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde darüber hinaus die aktuelle Planung (Stand Bauantrag) für die Feuer- und Rettungswache 5 zu Grunde gelegt und die Beurteilungspegel an den geplanten Gebäudefassaden berechnet. Der Orientierungswert für die Nacht wird ausschließlich an der Fassade entlang der Sigmaringer Straße überschritten.

Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm:

Aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da sich durch diese der Charakter des Gebietes nachteilig verändern würde. Die Herstellung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist somit aufgrund der vorhandenen Situation nicht möglich.

Um den Lärmimmissionen planerisch zu begegnen und um sicherzustellen, dass die schützenswerten Räume im Bereich des GE, GB und WA ausreichend gegen Lärmeinwirkungen durch Verkehrslärm geschützt werden und zwar auch dann, wenn die lärmabschirmende vorgelagerte Bebauung (GE/GB für WA) nicht vorhanden sein sollte (z. B. spätere Erstellung), wird aufgrund der Lärmsituation der gesamte Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Der Nachweis ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Außenwohn- und -aufenthaltsbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Auf Grund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte wird der gesamte Geltungsbereich zudem gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

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

5.5.2 Gewerbelärm:

Bestand

Die in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet befindlichen Betriebe wurden hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet gutachterlich untersucht (schalltechnische Untersuchung durch Soundplan vom 6. November 2017):

Sigmaringer Str. 108: KfZ-Service

Sigmaringer Str. 109: IT- Unternehmen

Sigmaringer Str. 121: Handel und Vertrieb von audiovisuellen Geräten

Sigmaringer Str. 125: Bau- und Betriebshof

Sigmaringer Str. 149: Garten- und Landschaftsbaubetrieb, KfZ-Meisterbetrieb

Weitere in der Umgebung vorhandene Gewerbebetriebe wurden nicht genauer betrachtet, da sie entweder schalltechnisch unbedeutend oder so weit vom Plangebiet entfernt sind, dass sie diesbezüglich keine Rolle spielen.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die unmittelbare Nähe zu bestehender schutzwürdiger Bebauung bereits heute die zulässige Geräuscentwicklung limitiert. An allen Immissionsorten (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) sind die Anforderungen der TA Lärm eingehalten. Auch kurzzeitige Spitzenpegel werden als unproblematisch eingeschätzt. Insofern spricht aus Sicht des Gewerbelärms nichts gegen die Bebauungsplanaufstellung.

Bebauungsplanung

Die geplante Feuer- und Rettungswache 5 ging als Zusatzbelastung in die Gewerbelärberechnungen der schalltechnischen Untersuchung (Soundplan 6. November 2017) ein. Das Sportfeld auf dem Dach der Feuer- und Rettungswache, das ausschließlich für den Dienstsport vorgesehen ist, wurde dabei ebenfalls berücksichtigt. Für die Beurteilung ist das Bundesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit der TA Lärm heranzuziehen, da es sich nicht um eine eigenständige Sportanlage, sondern um einen untergeordneten Teil der Feuer- und Rettungswache handelt.

In der Gewerbelärberechnung des schalltechnischen Gutachtens (Soundplan) vom 6. November 2017 wurde überprüft, ob innerhalb des Plangebiets die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden und ob die vom Plangebiet ausgehenden Geräusche die Anforderungen der TA Lärm in der umliegenden Nachbarschaft einhalten.

Die Gewerbelärberechnung des schalltechnischen Gutachtens (Soundplan) vom 6. November 2017 (sowie davor: Schalltechnische Stellungnahme des Büros Soundplan vom 18. September 2015, nach Vorliegen der beiden Wettbewerbsergebnisse für den Wohnungsbau sowie für die Feuer- und Rettungswache 5) hat ergeben, dass an allen Immissionsorten (innerhalb und außerhalb des Plangebiets) die Anforderun-

gen der TA Lärm und BImSchG eingehalten sind. Durch den aufzustellenden Bebauungsplan werden keine wesentlichen Verschlechterungen der Lärmsituation erwartet.

Eine Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ ist mit der Umgebung vereinbar. Die Feuerwache hat zwar eher gewerblichen Charakter, aber durch die im Bebauungsplan festgesetzte Mindesthöhe und Bauweise wird eine Lärmabschirmung für das Wohngebiet gewährleistet. Auch bestehende zusätzliche Gewerbebetriebe in der Umgebung lassen sich mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbaren.

Schallschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm:

Aufgrund der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen sind keine besonderen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Mindest-HbA) im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind dazu geeignet, Schallemissionen aus dem GB ins Plangebiet und auf benachbarte Bereiche außerhalb des Plangebiets abzuschirmen. Durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs sind hier künftig nur solche Nutzungen möglich, die störungsempfindliche bestehende und geplante Nutzungen (WA) nicht wesentlich stören. Außenwohn- und aufenthaltsbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Die Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm erfolgt durch schalltechnische Untersuchungen im Baugenehmigungsverfahren. Die grundsätzliche Machbarkeit wurde im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

5.5.3 Sportlärm

Schulsportflächen

Der Sportplatz der Schule wird werktags bis 17:30 Uhr durch die Schule genutzt und ist wie auch spezielle Schulveranstaltungen (Sportfest etc.) nach § 5 Abs. 3 Sportanlagenlärmschutzverordnung privilegiert.

Die Nutzung der Sportflächen durch nicht privilegierte Nutzungen (Vereinssport) ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Aufgrund der vorliegenden Belegungspläne und angesichts des Fehlens einer Flutlichtanlage ist von einer Nutzung bis max. 22 Uhr auszugehen. Hinweise auf eine Nutzung an den Wochenenden (Liga-Spiele oder Vereinsturniere) liegen nicht vor und werden daher bei der Bewertung nicht betrachtet.

Tagsüber sind im allgemeinen Wohngebiet 55 dB(A), im Gewerbegebiet und der hier hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit analog angenommenen Fläche für den Gemeinbedarf sogar 65 dB(A) zulässig. Diese Werte werden gemäß schallschutztechnischem Gutachten (Soundplan) vom 6. November 2017 an allen Baugrenzen im Plangebiet eingehalten. Der Trainingsbetrieb am Tag (bis 22 Uhr) ist damit in Bezug auf das neue Bebauungsplangebiet unkritisch und zwar unabhängig davon, wie lange der Schulsport dauert und wann das (nicht privilegierte) Training beginnt. Dies gilt auch für kurzzeitige Spitzenpegel (im WA 85 dB(A) zulässig, im GE 95 dB(A)).

5.6. Gewässerschutz

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb von Heilquellenschutzgebieten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserstand zwischen 426 und 431 m über Normalnull zu rechnen. Aufgrund der Altlastensituation ist mit Schadstoffeinträgen zu rechnen. Im baurechtlichen Genehmigungsverfahren werden soweit erforderlich Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Versickerung, d. h. das Sammeln von Oberflächenwasser in einer zentralen Versickerungsanlage, wird nicht vorgesehen, da diese mit Blick auf die Altlastensituation sowie die wenig durchlässigen Böden nicht zu empfehlen ist. Die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser ist, insbesondere vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Maßnahmen zur Bodensanierung, möglich, sofern dies gutachterlich bestätigt wird. Andernfalls sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

5.7. Verkehrsbelange/Infrastruktur

Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei handelt es sich größtenteils um die Übernahme der Verkehrsflächen (Feldweg, Geh- und Radweg, Stichstraße) aus den Vorgängerbebauungsplänen. Die zur Erschließung des Wohnquartiers erforderliche Ringstraße wird erstmals festgesetzt. Darüber hinaus wird die Fuß- und Radwegebeziehung durch Gehrechte für die Allgemeinheit verbessert.

Die Sigmaringer Straße ist nicht in der Form ausgebaut worden, wie es seinerzeit im Bebauungsplan von 1972 festgesetzt wurde. Die Neugliederung der Verkehrsfläche ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich. Eine entsprechende Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan ist deshalb entbehrlich. Lediglich eine sehr kleine Teilfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird auf der Nordseite der Sigmaringer Straße neu als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Diese bisher nicht voll ausgenutzte Verkehrsfläche wird neu aufgeteilt. Um Rückstau auf der Sigmaringer Straße zu vermeiden, wird eine Abbiegespur zur Stichstraße hergestellt sowie Flächen für den Radverkehr ergänzt.

Über die Sigmaringer Straße und den Halbanschluss (nur von/nach Stuttgart) an die B 27 ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch drei Stadtbahnhaltestellen sowie eine Bushaltestelle gegeben. An der etwa 500 m entfernten Haltestelle Sigmaringer Straße wird die U 3 in ca. 6 Minuten erreicht, an der Haltestelle Riedsee in ca. 600 m Entfernung die Linien U 5, 6, 8 und 12 in ca. 8 Minuten und am ca. 750 m entfernten Bahnhof Möhringen halten die Stadtbahnlinien U 3, 5, 6, 8 und 12 sowie die Buslinie 72 und die Nachtbuslinie 9 in ca. 10 Minuten. Die Entfernungsangaben beziehen sich auf das Zentrum des ehemaligen Hansa-Areals, also etwa die östliche Ecke des benachbarten Sportplatzes.

5.8. Sozialverträglichkeit

Angebote der sozialen Infrastruktur, wie Schulen, Kirchen, Bürgerhaus, sind grundsätzlich in ausreichendem Maße in Möhringen vorhanden. Auswirkungen auf die Sozialverträglichkeit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Ein entsprechender zu-

sätzlicher Bedarf besteht jedoch im Bereich der Kindertagesstätten insbesondere angesichts der Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Durch das allgemeine Wohngebiet wird ein Bedarf an öffentlichen sowie gemäß § 9 Abs. 2 LBO privaten Kinderspielflächen verursacht. Eine Zusammenlegung zu Gunsten eines geringeren Flächenverbrauchs durch Erschließungsflächen und einer größeren zusammenhängenden Freifläche ist möglich.

Im Plangebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein (im allgemeinen Wohngebiet) bzw. ausnahmsweise (im Gewerbegebiet) zulässig.

Soziale Infrastruktur - Kindertagesstätte

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit den festgesetzten Maßparametern entsteht für das neue Wohngebiet ein voraussichtlicher Bedarf an einer viergruppigen Kindertagesstätte (für ca. 60 Kinder von 0-6 Jahren). Die Einrichtung einer Kindertagesstätte ist im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Ein dafür geeigneter Standort wurde im Rahmen des Wettbewerbs am Eingang zum Wohnquartier an die Stichstraße angrenzend vorgeschlagen. Zusammen mit dem in dem Wettbewerbsentwurf auf der gegenüberliegenden Seite des Quartierplatzes befindlichen Gemeinschaftsraum stellen diese beiden Nutzungen Angebote der sozialen Infrastruktur dar. Sie werden nicht explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Geförderter Wohnungsbau

Das Bebauungsverfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Gemäß diesen Grundsätzen für eine sozial ausgewogene und qualitätsvolle Stadtentwicklung sind 20 % der neu geschaffenen Geschossfläche für die Wohnbauförderung vorgesehen. Im Städtebaulichen Vertrag wurde geregelt, dass dieser Anteil in Form von insgesamt ca. 38 geförderten Wohnungen etwa je hälftig als Sozialmietwohnungen (SMW) sowie Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher (MME) nachgewiesen werden soll.

Gemäß § 35 der gültigen LBO müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Damit wird auch potenziell Wohnraum für Menschen mit Behinderung geschaffen.

5.9. Ver- und Entsorgung

Das Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit leitungsgebundenen Energien und Trinkwasser sowie des im Brandfall erforderlichen Löschwassers ist gesichert.

Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets sowie der Flächen für den Gemeinbedarf benötigt der Versorgungsträger (Stuttgart Netze Betriebs GmbH) eine neue Trafostation. Diese ist als freistehende Station mit einer Grundfläche von BxT 6,00 x 4,00 m geplant. Für das Betriebsgebäude selbst ist von einer Grundfläche von BxT von 4,80 x 3,00 m auszugehen.

Die Station muss jederzeit für den Versorgungsträger (Stuttgart Netze Betriebs GmbH) zugänglich sein.

Die Erschließung der Versorgungsfläche zu Wartungszwecken ist durch ein Fahrrecht innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets planungsrechtlich gesichert.

Die 10 kV Leitung entlang der Schulsportflächen sowie westlich der Flächen für den Gemeinbedarf ist im Moment spannungsfrei geschaltet. Die weitere Benutzung ist abhängig von der späteren Erschließung/Nutzung des Grundstücks auf der Westseite der Fläche für den Gemeinbedarf (eingeschränktes Gewerbegebiet).

Die Entwässerung des allgemeinen Wohngebiets soll im modifizierten Mischverfahren erfolgen. Das Schmutzwasser der nördlich an der Feuerwache geplanten Wohnhäuser kann an den Mischwasserkanal zwischen den Schächten 500200076 und 500200078 am nordöstlichen Rand des Gebietes angeschlossen werden. Die an der Elfenstraße bzw. am Feldweg geplanten Wohngebäude können an den dort liegenden Mischwasserkanal zwischen den Schächten 96188003 und 500200078 angeschlossen werden. Dieser Kanal ist ausreichend leistungsfähig. Für sauberes Dach- und Oberflächenwasser wird ein neuer Regenwasserkanal geplant, der in den Aischbach entwässert. Der neue Regenwasserkanal wird in den städtischen Grundstücken Flst.Nr. 3295, Flst.Nr. 3301 und Flst.Nr. 3299 verlegt. Regelungen die Entwässerung betreffend müssen von Vorhabenträger mit den zuständigen Stellen (SES, Tiefbauamt, Amt für Umweltschutz und Amt für Liegenschaften) vertraglich getroffen werden.

Die geplante Feuerwache sowie die Gewerbeflächen werden an den Mischwasserkanal in der Sigmaringer Str. angeschlossen.

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind so ausgelegt, dass sie von den Müllfahrzeugen der AWS befahren werden können. Die Wendeanlagen sind so dimensioniert, dass die erforderlichen Wenderadien gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) eingehalten werden. Dasselbe gilt für die Befahrbarkeit mit Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets teilweise in den Randbereichen des inneren Erschließungsringes angesiedelt.

5.10 Eingriffsregelung

Durch den Bebauungsplan ergibt sich kein Eingriff und damit auch kein Ausgleichsbedarf.

Das Areal war bereits fast vollständig versiegelt. Das bestehende Planrecht weist eine GRZ von 0,8 auf; nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen. –Die Versiegelung kann also über 80% der Grundstücksfläche hinausgehen.

Das neue Planrecht trifft folgende Festsetzungen, die den Grünanteil erhöhen:

- größere pv-Flächen
- Erhalt von Bäumen, Neupflanzung von Bäumen
- niedrigere GRZ mit maximaler Überbauung durch oberirdische Nebenanlagen bis 60% der Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet, 75% im Gewerbegebiet bzw. 90% im Bereich der Gemeinbedarfsfläche
- Tiefgaragen können 80% der Fläche nutzen, müssen jedoch begrünt werden, sofern sie nicht überbaut sind.

Durch das neue Planrecht ergeben sich somit Verbesserungen gegenüber dem alten Planrecht.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

6.1. 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

6.2 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Zur Baureifmachung des Grundstückes ist eine Altlastensanierung erforderlich; hierzu wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept erarbeitet, das entsprechende Maßnahmen enthält.

6.3. Kosten

Das Verfahren erfolgt nach den Grundsätzen des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM). Die durch die Planungsabsichten der Vorhabenträgerin verursachten Kosten sollen aufgrund der gesetzlichen Grundlagen von § 11 BauGB anteilig refinanziert werden. Die Übernahme der Planungskosten sowie weiterer Maßnahmen gemäß SIM (geförderter Wohnungsbau, Infrastrukturmaßnahmen, ...) wurde in einem städtebaulichen Vertrag geregelt (GRDRs 420/2017).

Die gesamte von der Stadt erworbene Teilfläche des Grundstückes Flst. 3350 beträgt ca. 11.343 m² und beinhaltet eine 11.228 m² große Fläche für die künftige Fläche für die Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum und Räumen für den Landesfeuerwehrverband (Flst. 3350/8). Die übrigen Flächen sind für die Herstellung einer Abbiegespur sowie eine Teilfläche des Flst. 3330/2 für den Ausbau der Stichstraße zur Erschließung der zukünftigen Wohnbebauung bzw. die Herstellung des Radwegs in Richtung Degerloch bestimmt. Für Straßenbau sowie Ampelanlagen fallen ebenfalls Kosten für die Stadt an, die hier noch nicht beziffert werden können. Diese werden im Rahmen der Straßenausbauplanung durch das Tiefbauamt ermittelt.

Gemäß SIM-Konditionen sind im Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrs- und Platzflächen kostenlos an die Stadt abzutreten. Dies betrifft die Ringstraße, Teilflächen im Bereich der Stichstraße und der Sigmaringer Straße sowie den öffentlichen Platz innerhalb des Wohngebiets. Die Stadt wird nach der öffentlichen Wid-

mung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie des öffentlichen Platzes mit den dazugehörigen Beleuchtungselementen, Stadtmöbeln und Baumpflanzungen für deren Pflege- und Unterhaltskosten verantwortlich sein.

Im Bereich der Stichstraße werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die bereits in den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (1972/33 und 1973/62) als solche festgesetzt, bisher jedoch noch nicht bebauungsplanmäßig ausgebaut waren. Für einen bebauungsplanmäßigen Ausbau sind Flächenerwerbe auf der östlichen Straßenseite erforderlich.

Auf der westlichen Straßenseite sind Flächenabtretungen durch den Eigentümer erforderlich. Gemäß SIM sind diese Flächen von der Vorhabenträgerin unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Die für die Stadt entstehenden Herstellungs- und Folgekosten sind noch nicht abschließend ermittelt.

Betreffend den Ausbau der **Zufahrt zur Versorgungsfläche** (Fahrrecht für den Energieversorger) übernimmt die Stadt (Hochbauamt: Projekt Feuer- und Rettungswache 5) die anteiligen Mehrkosten in Höhe von netto **4.165,- €**. Dies entspricht 34% der gesamten Mehrkosten für die Belastungsklasse 3,0 gegenüber einem standardmäßigen Gehwegaufbau, basierend auf dem Kostenvoranschlag des Tiefbauamts der Landeshauptstadt Stuttgart vom 27. November 2017.

Die Sigmaringer Straße wurde im Bereich von der Gammertinger Straße bis zum Ende der Bebauung bei Gebäude Sigmaringer Straße 125 noch nicht vollständig bebauungsplanmäßig hergestellt. **Erschließungsbeiträge** wurden daher bislang für diesen Straßenabschnitt noch nicht erhoben. Die Stichstraße für die Erschließung des neuen Wohnbaugebietes ist ebenfalls noch nicht bebauungsplanmäßig hergestellt und abgerechnet. Daraus ergeben sich noch genauer zu beziffernde Ansprüche der Stadt auf Erschließungsbeiträge insbesondere für die Sigmaringer Straße und die Stichstraße, Kanalbeiträge und Kostenerstattungsbeträge nach § 135 a BauGB nach den jeweils geltenden Bestimmungen.

Der **Projektbeschluss** (GRDRs 637/2017) für den Bau der **Feuer- und Rettungswache 5 mit Katastrophenschutzzentrum** wurde im Dezember 2017 gefasst. Die **Kostenberechnung beläuft sich auf 41,056 Mio. €** brutto, inklusive Baupreissteigerung von 2 % bis mittlere Bauzeit.