

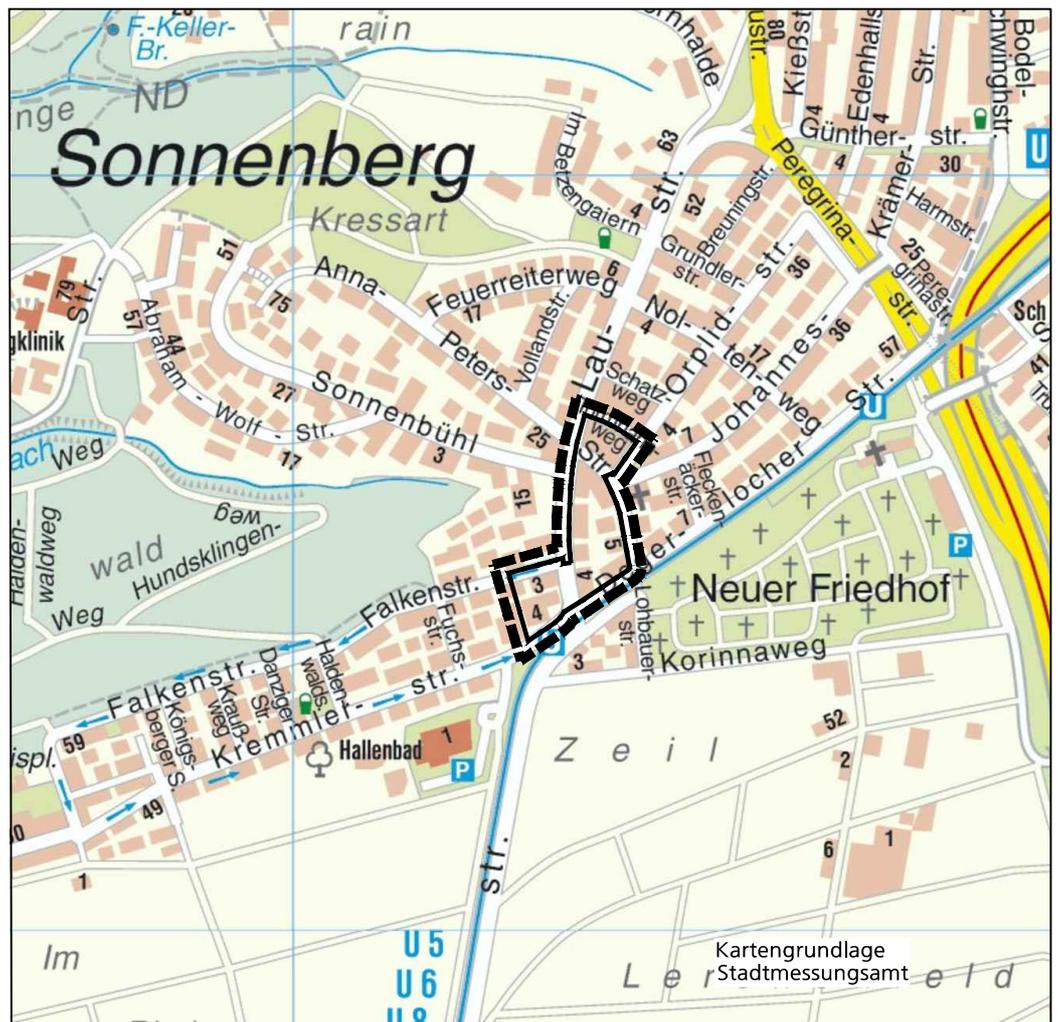
## Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Anlage 2

### Südliche Laustraße (Mö 237)

im Stadtbezirk  
Stuttgart-Möhringen

### Begründung



## **Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Südliche Laustraße (Mö 237) im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen**

### **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **Inhaltsverzeichnis**

#### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation**

#### **2. Ziel und Zweck der Planung**

#### **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht**

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungsplanung
- 3.3 Denkmalschutz
- 3.4 Informelle Planungen
- 3.5 Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

#### **4. Planinhalt**

- 4.1 Städtebauliche Konzeption
- 4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
- 4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- 4.4 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Pflanzverpflichtungen
- 4.5 Festsetzungen zur Bauweise
- 4.6 Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen
- 4.7 Festsetzungen zur Verkehrsfläche
- 4.8 Festsetzungen zum passiven Schallschutz

#### **5. Örtliche Bauvorschriften**

#### **6. Umweltbelange**

- 6.1 Artenschutz
- 6.2 Altlasten
- 6.3 Bodenschutz
- 6.4 Gewässerschutz und Überflutungsgefährdung bei Starkregen-Ereignissen
- 6.5 Lärm
- 6.6 Lufthygiene

#### **7. Erschließung und verkehrliche Belange**

#### **8. Denkmalschutz**

#### **9. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf**

#### **10. Bodenordnerische Maßnahmen/Planverwirklichung**

#### **11. Kosten**

#### **12. Flächenbilanz**

## **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich entlang des südlichen Bereiches der Laustraße im Stadtteil Sonnenberg des Stadtbezirks Stuttgart-Möhringen. Es umfasst den wesentlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Stadtteils nebst angrenzender Randbereiche.

Innerhalb des Plangebiets sind Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, welche vor allem die Versorgung für den Stadtteil Sonnenberg übernehmen. Eine gewisse Konzentration dieser Nutzungen ist insbesondere in Form der Ladengruppe am südlichen Anfang der Laustraße auszumachen (Laustraße 3), weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sind im weiteren Verlauf der Laustraße anzutreffen. Zudem kommt der Wohnbebauung eine große Bedeutung zu. Sie ist an der Laustraße neben den erwähnten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verhältnismäßig stark vertreten – bei gemischt genutzten Gebäuden vor allem oberhalb des Erdgeschosses. Die von der Laustraße abgehenden Seitenstraßen zeichnen sich vorwiegend durch Wohnnutzung aus.

Maßgebend für die Abgrenzung des Geltungsbereiches sind die potenziellen Ansiedlungsmöglichkeiten für Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen auf Grund des bisherigen Planungsrechts. Solche Ansiedlungsmöglichkeiten sind bislang im Wesentlichen im zentralen Versorgungsbereich Sonnenbergs gegeben. Um ein Eindringen von gewerblichen Nutzungen und damit ein planungsrechtliches „Umkippen“ der benachbarten Wohngebiete zu verhindern, werden zum Teil auch an den zentralen Versorgungsbereich angrenzende Bereiche, die heute durch allgemeine Wohnnutzung geprägt sind, in den Geltungsbereich mit aufgenommen (so vor allem die Bebauung an der Anna-Peters-Straße).

Während bzw. im Nachgang der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von Einwohnerinnen und Einwohnern des Stadtteils Sonnenberg die Befürchtung geäußert, dass eine höhere Geschossigkeit entlang der Laustraße auf die Umgebung des Plangebietes „überspringen“ könnte - da diese Umgebung weiterhin nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) zu bewerten ist - und eine Art „Domino-Effekt“ möglich wäre. Deswegen wurde angeregt, den Geltungsbereich an den Randbereichen zu erweitern und eine „Pufferzone“ mit einer geringeren Anzahl der maximalen Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Auch wenn eine solche Gefahr als verhältnismäßig gering eingeschätzt wird, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im gewissen Rahmen ein „Überspringen“ der Geschossigkeiten möglich sein könnte. Daher wird diese Anregung aufgegriffen und der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss erweitert. Die Erweiterung betrifft die Grundstücke Turmhahnweg 4 und 8 (letzteres einschließlich des Flurstücks 5227/3) sowie Anna-Peters-Straße 16 und 18. Mit Blick auf eine zweckmäßige Abgrenzung werden auch weitere Verkehrsflächen der Anna-Peters-Straße mit in den Geltungsbereich einbezogen. Für die anderen Randbereiche existiert bereits eine ausreichende „Pufferzone“, sodass eine entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches hier nicht erforderlich war.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,06 ha.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

Im Plangebiet gelten - mit Ausnahme eines kleineren Bereiches an der Degerlocher Straße - in planungsrechtlicher Hinsicht lediglich Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Flächen, Vorgärten sowie der Verkehrsflächen („einfache Bebauungspläne“). Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hiermit ist eine planerisch sinnvolle Steuerung von Vorhaben innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße unter Berücksichtigung seiner Funktion als E-Zentrum sowie seiner Nachbarbereiche nur eingeschränkt möglich. Neben dem Erhalt einer Nutzungsmischung in bestimmten Teilen des Geltungsbereiches soll insbesondere auch mit Blick auf die anderen Zentren die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (GRDrs 222/2008) gesteuert werden. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll eine Aussage darüber getroffen werden, welche Nutzungen im zentralen Versorgungsbereich von Sonnenberg und seinen angrenzenden Bereichen zukünftig zulässig sind, und letztlich auch darüber, wie der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt ist (Konkretisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes). Weiterhin sollen mit dem aufzustellenden Bebauungsplan die Vorgaben der Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs 670/2011) vollständig umgesetzt werden (vorliegend in Form eines Ausschlusses von Vergnügungsstätten und Wettbüros). Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird schließlich das Maß der baulichen Nutzung, welches sich bislang ebenfalls nach § 34 BauGB richtet, geregelt. Etwas höhere Nutzungswerte gegenüber der Bestandssituation werden insbesondere entlang der Laustraße festgesetzt, um für diesen zentralen Bereich eine maßvolle Nachverdichtung bzw. angemessene Baumasse zu ermöglichen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher erforderlich.

## **3. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Geltendes Recht**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen - wie auch für den überwiegenden Teil Sonnenbergs - Wohnbaufläche dar.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelbar. Das gilt auch mit Blick auf die Festsetzung von Mischgebieten für einen Teilbereich des Plangebiets. So sind Mischgebiete als kleinere Bereiche innerhalb einer Wohnbaufläche entwickelbar. Die konkreten kleinräumigen Verhältnisse sind durch den zentralen Versorgungsbereich Sonnenbergs mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen geprägt. Dies spricht für eine Festsetzung als Mischgebiet von Teilen des Plangebietes, was insoweit eine sinnvolle Fortentwicklung der Flächennutzungsplandarstellung ist, ohne dass damit die Wohnbauflächendarstellung an sich in Frage gestellt wird. Die Mischgebietenutzung widerspricht deshalb nicht den Zielen des Flächennutzungsplanes und der Darstellung der Wohnbaufläche. Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt.

### **3.2 Bebauungsplanung**

Im Geltungsbereich wurde durchgehend Baustaffel 7 gemäß Bebauungsplan 1953/9 festgesetzt. Dieser Baustaffelplan wurde jedoch in nicht-öffentlicher Sitzung beschlossen und ist daher formell nichtig. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich daher nach § 34 BauGB (mit der in dem nachfolgenden Absatz genannten Ausnahme für den Bereich entlang der Degerlocher Straße).

Darüber hinaus gelten im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes die Bebauungspläne 1929/79 (Ortsbauplan Sonnenberg), 1929/81 (Turmhahnweg) und 1936/115 (Laustraße/Anna-Peters-Straße). Der Bebauungsplan 1929/81 übernimmt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes inhaltlich die Festsetzung des zuerst genannten Planes; der Bebauungsplan 1936/115 ändert für einen kleineren Bereich an der Degerlocher Straße den zuerst genannten Plan. Alle drei Pläne setzen lediglich Baulinien, Vorgartenbereiche und die Verkehrsfläche fest und sind dementsprechend als einfache Bebauungspläne zu werten. Ausgenommen hiervon ist der Bereich entlang der Degerlocher Straße, da hier der geltende Bebauungsplan 1936/115 auch Festsetzungen zur Stockwerkszahl, zur Gebäudetiefe und zum Gebäudeabstand trifft.

Zur Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption wurde am 26. Januar 2017 ein neuer stadtbezirksbezogener Bebauungsplan (Mö 235), 2017/3, beschlossen. Mit diesem sind auf Grundlage von § 9 Abs. 2b BauGB Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan übernimmt diesen Ausschluss inhaltlich für seinen Geltungsbereich und schließt zugleich auch Wettbüros aus, welche je nach ihrer Ausgestaltung nicht zwingend als Vergnügungsstätten zu bewerten sind. Hiermit wird die vollständige Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption für den Stadtteil Sonnenberg gewährleistet.

### **3.3 Denkmalschutz**

Ein Teil des Plangebiets liegt im Bereich einer archäologischen Fundstelle (Verdachtsfläche Nr. 13). Im Jahr 1935 wurde beim Straßenbau in der Laustraße am Ostrand des Grundstückes von Haus Nr. 3 sowie im Bereich des Gehwegs in 40 cm Tiefe eine vorgeschichtliche Kulturschicht mit einer Gefäßkeramikscherbe entdeckt. In diesem Bereich lag wahrscheinlich eine vorgeschichtliche Siedlung (möglicherweise aus dem Neolithikum). Weitere Siedlungsreste können im Umfeld noch vorhanden sein. Die archäologische Fundstelle stellt einen nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützten Bereich dar und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei dem Gebäude Laustraße 12 handelt es sich um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (ehemalige Villa Kimmich). Weitere Denkmale liegen im Umfeld des Bebauungsplanes.

### **3.4 Informelle Planungen**

Zur Entwicklung einer gesamtstädtischen Strategie im Umgang mit Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen wurde am 27. März 2012 eine Vergnügungsstättenkonzeption vom Ausschuss für Umwelt und Technik als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDrs 670/2011). Ziele und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Dies geschah bzw. geschieht derzeit insbesondere durch eine Vielzahl von stadtbezirksbezogenen Textbebauungsplänen, welche die Regelungen bestehender Bebauungspläne durch entsprechende vergnügungsstättenbezogene Festsetzungen ändern. Teil der Umsetzung ist auch der vorliegende Bebauungsplan. Nach der BauGB-Novelle 2013 ist es zwar zwischenzeitlich möglich geworden, unter bestimmten Voraussetzungen einen baugebietsunabhängigen Vergnügungsstättenausschluss vorzunehmen; hiervon macht auch der nunmehr beschlossene stadtbezirksbezogene Textbaubebauungsplan Mö 235 Gebrauch. Zur vollständigen Umsetzung der Vergnügungsstättenkonzeption ist es jedoch nach wie vor erforderlich,

dass die Art der baulichen Nutzung erstmalig festgesetzt wird und dabei auch Wettbüros, welche je nach Ausgestaltung nicht als Vergnügungsstätten zu bewerten sind, ausgeschlossen werden.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDRs 222/2008) ist der größte Teil des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich für den Stadtteil Sonnenberg abgegrenzt. Als sogenanntes E-Zentrum mit örtlicher Bedeutung soll hier, mit möglicher Ausnahme von Lebensmittelbetrieben unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen in angrenzenden Wohngebieten, kein großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Um die Funktions- und Einzelhandelsvielfalt der in der Konzeption dargestellten Zentren langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte außerhalb der Versorgungsbereiche vermieden sowie die Hierarchie der Zentren untereinander beachtet werden. Dieser Bebauungsplan dient u. a. auch der Umsetzung dieser Konzeption.

### **3.5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet liegt deutlich unter 20 000 m<sup>2</sup>, da bereits die überbaubare Grundstücksfläche lediglich 15 300 m<sup>2</sup> beträgt. Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sind bisher nicht beschlossen worden und auch zukünftig nicht geplant.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB liegen vor: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebietskategorien nach Naturschutzrecht sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Mit diesem Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist u. a. die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Städtebauliches Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich an der Laustraße unter Berücksichtigung seiner Funktion als E-Zentrum fortzuentwickeln. Für den Großteil des Plangebietes soll das bestehende Nutzungsgemenge gestärkt werden. Angestrebt wird hierbei eine entsprechende Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen, um die Wohn- und Lebensqualität zu fördern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt derselben zu gewährleisten. Insbesondere mit Blick auf die anderen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellten Zentren soll auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gesteuert werden. In dem geplanten Mischgebiet werden zukünftig zwar Einzelhandelsbetriebe (im Erdgeschoss und in den Untergeschossen) allgemein zulässig sein; auf Grund von § 11 Abs. 3 BauNVO werden jedoch großflächige Einzelhandelsbetriebe, welche sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und

Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, unzulässig sein. In dem allgemeinen Wohngebiet, welches für die Bereiche festgesetzt wird, die nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen sind, werden auf Grund von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur zur Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig sein. Mit der Steuerung des Einzelhandels durch die Festsetzung der genannten Baugebiete wird auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rechnung getragen.

Um eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zu fördern und insbesondere den dort bestehenden Dienstleistungsbesatz grundsätzlich zu erhalten, soll in Teilen des zentralen Versorgungsbereichs die Wohnnutzung in der Erdgeschosszone (und in den Untergeschossen) ausgeschlossen werden. Dies betrifft vor allem die Bereiche, in denen auch bisher keine oder nur wenig Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden ist. Dafür soll das für den zentralen Versorgungsbereich festzusetzende Mischgebiet entsprechend gegliedert werden.

Des Weiteren soll mit dem Bebauungsplan die Vergnügungsstättenkonzeption (GRDrs. 670/2011) umgesetzt werden. Eine Häufung der Nutzungsart Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen, führt zu einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung traditioneller Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und würde damit die Versorgungsfunktion für den Standort an der südlichen Laustraße gefährden. Durch Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt, Nutzungsverdrängung, Störungen) erfolgen. So wäre beispielsweise eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen zu erwarten. Anders als in den starken und robusten Hauptgeschäftslagen der größeren Zentren in der Landeshauptstadt (sog. A-, B- und C-Zentren gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept) können Nutzungsverträglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches an der Laustraße als E-Zentrum nicht hergestellt werden auf Grund des hier vorhandenen sensiblen Bodenpreisgefüges, der hohen Wohnanteile und dem Schutz der Funktionen, die dem Wohnen dienen. Als Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten wurde die erwähnte, stadtweite Vergnügungsstättenkonzeption erarbeitet. Im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen - und damit auch im Plangebiet - ist kein Zulässigkeitsbereich in diesem Sinne für Vergnügungsstätten und ähnliche Einrichtungen vorgesehen. Vergnügungsstätten, Wettbüros (diese können je nach Ausgestaltung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sein), Bordelle und bordellartige Betriebe sind somit im Plangebiet auszuschließen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes durch den bereits erwähnten stadtbezirksweiten Textbauungsbebauungsplan rechtswirksam umgesetzt. Um die Vergnügungsstättenkonzeption vollständig umzusetzen, wird der aufzustellende Bebauungsplan bei der erstmaligen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch Wettbüros ausschließen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird inhaltlich aus dem stadtbezirksweiten Textbauungsplan übernommen. Bordelle und bordellartige Betriebe sind bereits auf Grund der Regelungssystematik der Baunutzungsverordnung in den beiden Baugebieten nicht zulässig.

Neben der Art der baulichen Nutzung soll v. a. auch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Situation und Qualitäten im Gebiet, aber auch im Sinne zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten wird im allgemeinen Wohngebiet eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von  $Z = II$  und - soweit es nicht an der Laustraße liegt - eine Grundflächenzahl von 0,25 festge-

setzt. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl soll auch der Druck auf die im Plangebiet vorhandenen Freiräume, die nicht zuletzt zur städtebaulichen Qualität des Plangebietes wesentlich beitragen, verringert werden. Etwas höhere Nutzungswerte gegenüber der Bestandssituation werden entlang der Laustraße festgesetzt (Grundflächenzahl von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,4 im Mischgebiet). Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt im Mischgebiet größtenteils  $Z = III$ . Für Bereiche, die bereits gegenwärtig durch eine niedrigere Bebauung gekennzeichnet sind und welche als Randbereiche in besonderer Beziehung zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten stehen, wird eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von  $Z = II$  festgesetzt (Bereich der Ladengruppe westlich der Laustraße und das Bäckereigrundstück nördlich der Anna-Peters-Straße, Laustraße 22).

Die Regelungen zur überbaubaren Grundstückfläche der bislang geltenden Bebauungspläne werden inhaltlich weitgehend in das neue Planungsrecht übernommen, wobei allerdings im Einzelfall kleinere Anpassungen mit Blick auf geänderte Gegebenheiten und Erfordernisse vorgenommen werden. Zur grundsätzlichen Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Körnung wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung der Gebäude auf maximal 20 m bzw. 30 m und zudem eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern oder Doppelhäusern festgesetzt. Maßvolle Pflanzverpflichtungen werden vorgegeben, um die Durchgrünung des Plangebietes zu fördern bzw. ökologischen Belangen Rechnung zu tragen. Des Weiteren werden zur Erhaltung des bestehenden, weitgehend einheitlichen Erscheinungsbildes hinsichtlich der Dachform sowie zur Förderung einer städtebaulichen Mindestqualität örtliche Bauvorschriften zur Dachgestaltung und zu Werbeanlagen festgesetzt. Schließlich ist die Festsetzung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

#### **4.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt für die baulich nutzbaren Bereiche die Gebietsarten Mischgebiet und allgemeines Wohngebiet fest.

##### *Räumliche Abgrenzung*

Als **Mischgebiet (MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub>)** werden die Bereiche ausgewiesen, welche dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen und gegenwärtig durch eine ausgeprägtere Mischnutzung gekennzeichnet sind. Für diese Bereiche ist auch zukünftig eine Mischnutzung planerisch angestrebt. In räumlicher Hinsicht besteht das ausgewiesene Mischgebiet aus drei Teilen, welche allesamt an der Laustraße liegen. Damit orientiert sich die Ausweisung stark an der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die unmittelbar am südlichen Eingang der Laustraße liegenden Grundstücke und der Bereich nördlich der Bäckerei werden nicht als Mischgebiet ausgewiesen und damit nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Die insoweit vorgenommenen geringfügigen Abweichungen zur Abgrenzung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind als konzeptionell zulässige Konkretisierung jener größeren Bereichsabgrenzung zu bewerten. Das Mischgebiet wird dergestalt gegliedert, dass die Wohnnutzung in einem Teilbereich grundsätzlich in allen Geschossen zulässig ist (MI<sub>1</sub>; festgesetzt für Laustraße 4 bis 12), während sie in den restlichen Teilbereichen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist (MI<sub>2</sub>).

Als **allgemeines Wohngebiet (WA)** werden solche Bereiche ausgewiesen, welche bereits heute vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind. Die Wohnnutzung soll mit dieser Festsetzung entsprechend gesichert werden und ein Eindringen anderer, mit ihr

nicht verträglicher Nutzungen vermieden werden. Neben den bereits erwähnten Bereichen am südlichen Eingang zur Laustraße und nördlich der Bäckerei werden die Bereiche entlang der Anna-Peters-Straße, Degerlocher Straße, Falkenstraße, Kremmlerstraße und Turmhahnweg als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

#### *Zulässige Nutzungen und Ausschlüsse im Mischgebiet*

Die zulässigen Nutzungen in den beiden festgesetzten Baugebietsarten orientieren sich weitgehend an dem Katalog der jeweils zulässigen Nutzungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). In Abweichung zur Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet lediglich Vergnügungsstätten, als Gewerbebetrieb zu beurteilende Wettbüros, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Im MI<sub>2</sub> sind zusätzlich Wohnungen im Untergeschoss und im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Hinsichtlich der ausgeschlossenen **Vergnügungsstätten** und **Wettbüros, die nicht als Vergnügungsstätten betrieben werden** (also insbesondere reine Wettannahme- und Wettvermittlungsstellen), ist insbesondere auf die gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart, auf deren Grundlage die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden soll (GRDrs 670/2011), zu verweisen sowie auf die obigen Ausführungen unter Gliederungsziffer 3.4 und 4.1.

**Betriebe des Beherbergungsgewerbes** haben sich bisher nicht im Plangebiet etabliert und werden als untypisch für das Plangebiet angesehen. Zur Vermeidung von Störungen, die mit dieser Nutzung einhergehen können, und insbesondere auf Grund der zu erwartenden Stellplatzproblematik werden diese Betriebe im Mischgebiet (wie auch im allgemeinen Wohngebiet) ausgeschlossen.

**Gartenbaubetriebe** werden ausgeschlossen, da sie auf Grund ihres extensiven Flächenbedarfs und der engräumigen Bebauungssituation in der bereits aufgesiedelten zentralen Ortskernlage nicht sinnvoll angeordnet werden können.

Im Mischgebiet werden ebenfalls **Tankstellen** ausgeschlossen, da die Ortskernlage an keiner Stelle dieser Baugebiete die Ansiedlung von Tankstellen zulässt, ohne Konflikte mit immissionsempfindlichen Nutzungen, wie dem Wohnen, auszulösen.

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe**, welche nach Art, Lage oder Umfang nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben, sind bereits gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in einem Mischgebiet ausgeschlossen. Insbesondere zur Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration, welche Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können, werden im Mischgebiet **Einzelhandelsbetriebe** nur im Erdgeschoss und in den Untergeschossen zugelassen. Damit wird nicht zuletzt den Zielen der Raumordnung (Regionalplan Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)) Rechnung getragen. Einzelhandelsbetriebe haben sich im Plangebiet bisher nicht oberhalb der Erdgeschosszone etabliert, sodass die Beschränkung der Grundstückeigentümer als relativ gering zu bewerten ist. Der Ausschluss geschieht daher in erster Linie vorsorglich.

**Fremdwerbung** hat sich bisher nicht in dem Plangebiet etabliert. Zur Vermeidung von Störungen und zur Erhaltung der Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches wird diese ausgeschlossen.

Im MI<sub>2</sub> ist anders als im MI<sub>1</sub> die **Wohnnutzung** erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Hiermit soll eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone gefördert und insbesondere der dort bestehende Dienstleistungsbesatz grundsätzlich erhalten werden. Daher betrifft diese Festsetzung vor allem die Bereiche, in denen auch bisher keine oder nur wenig Wohnnutzung im Erdgeschoss vorhanden ist. Um die angestrebte Etablierung einer stärkeren Nutzungsmischung zu fördern, wurde auf die Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes nach § 1 Abs. 10 BauNVO bewusst verzichtet. So hätte insbesondere der erweiterte Bestandschutz bei Erneuerungen und Erweiterung eine Verfestigung der bestehenden Situation hinsichtlich der Wohnnutzung in der Erdgeschosszone bewirken können, was städtebaulich nicht gewünscht ist. Dies stellt natürlich eine gewisse Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstückseigentümer dar. Unter Berücksichtigung des verfolgten Planungszieles, die Nutzungsmischung zu stärken, wird dies jedoch als vertretbar angesehen, zumal die Wohnnutzung in den Obergeschossen zulässig bleibt. Im Übrigen genießen die bestehenden und bauordnungsrechtlich genehmigten Wohnungen im Erdgeschoss allerdings passiven Bestandschutz.

Die Realisierung von Bauvorhaben, für die bereits eine bestandskräftig erteilte Baugenehmigung vorliegt, wird durch den Ausschluss von Wohnen im Erdgeschoss nicht tangiert.

#### *Zulässige Nutzungen und Ausschlüsse im allgemeinen Wohngebiet*

Im allgemeinen Wohngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe, die nicht (nur) als Laden zur Versorgung des Gebiets dienen, bereits nach der Regelungssystematik der BauNVO bzw. Fremdwerbung nach der Landesbauordnung ausgeschlossen. Hinsichtlich der auch hier ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ist auf die bereits oben für das Mischgebiet gemachten Ausführungen zu verweisen, welche hier analog bzw. in besonderer Weise gelten.

### **4.3 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximale Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe und als Grundflächenzahl festgesetzt.

#### Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist vorwiegend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen vorhanden. Gerade an der Laustraße vermitteln jedoch auch einige Gebäude durch eine ausgeprägte Sockelzone ein dreigeschossiges Erscheinungsbild, ohne dass die Gebäude im planungsrechtlichen Sinne drei Vollgeschosse aufweisen würden. Das Gebäude der Lebenshilfe, Laustraße 6, wurde entsprechend dem ehemaligen Bestand genehmigt und weist tatsächlich drei Vollgeschosse auf. Es wurde vor kurzem fertiggestellt. Um eine dem zentralen Versorgungsbereich entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen, sollen im Mischgebiet maximal drei Vollgeschosse zugelassen werden. Hiermit soll nicht zuletzt ein (bescheidener) Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Stuttgart geleistet werden. Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse von Z = III beschränkt sich auf den „Kern“ des Mischgebiets. Für die Randbereiche des Mischgebiets im Bereich der heute vorhandenen Ladengruppe am südlichen Eingang der Laustraße sowie dem Bereich nördlich der Anna-Peters-Straße wird demgegenüber eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von Z = II festgesetzt, da diese beiden Bereiche bereits gegenwärtig durch einen Gebäudebestand mit geringerer Höhe geprägt sind. Zudem ist der jeweilige Baublock abgesehen vom kleinen Mischgebietsteil

ansonsten durch Wohnbebauung geprägt, welche nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist und für die eine Nachverdichtung durch eine höhere Geschossigkeit nicht beabsichtigt ist. Um einen kleinen „Splitter“ mit einer höheren Geschossigkeit für den ansonsten zweigeschossigen Baublock zu vermeiden, wird für beide genannten Bereiche eine baublockweit einheitliche maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird durchgängig eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von  $Z = II$  festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand und dem gegenwärtig bereits Zulässigen.

#### Maximale Traufhöhe

Neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse wird für den Bereich entlang der Laustraße, soweit  $Z = III$  vorgesehen ist, zusätzlich eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Hiermit soll das höhenmäßige Erscheinungsbild der Bebauung ergänzend zur Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse geregelt werden. Die südliche Laustraße hat als zentraler Versorgungsbereich eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmung und städtebauliche Identität Sonnenbergs, sodass eine zusätzliche Höhenbegrenzung in Form einer maximalen Traufhöhe erforderlich ist, zumal dies der einzige Teilbereich ist, in dem eine dreigeschossige Bebauung zugelassen wird. Die maximale Traufhöhe von 9 m für das Mischgebiet (soweit dreigeschossig) soll eine gewisse Flexibilität bei den Raumhöhen gewährleisten und damit auch Laden- oder Büronutzungen ermöglichen. Um das Ziel der wirksamen Höhenbegrenzung nicht zu sehr zu „verwässern“, wird jedoch davon abgesehen, die Spielräume allzu großzügig zu gestalten.

#### Grundflächenzahl

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt; für die Teile des allgemeinen Wohngebiets an der Laustraße eine solche von 0,3. Damit wird entlang der Laustraße auch durch die Grundflächenzahl eine gewisse Nachverdichtung gegenüber dem Bestand ermöglicht.

Für das übrige Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,25. Hierbei besteht bei einzelnen, derzeit gering bebauten, Grundstücken ein gewisser Spielraum zur Nachverdichtung. Mit Blick auf den Schutz der Freiräume und der mit ihnen bestehenden städtebaulichen Qualität wird dieser jedoch stärker begrenzt als an der Laustraße.

Bei nur wenigen Grundstücken im Plangebiet liegt die vorhandene, faktische Grundflächenzahl über den nun festgesetzten Werten: Dies betrifft die Grundstücke Anna-Peters-Straße 13 und 15 sowie Turmhahnweg 4. Diese Grundstücke dürfen zukünftig nur im geringeren Maße bebaut werden als es dem Bestand entspricht. Diese Einschränkung ist erforderlich, um den angesprochenen Schutz der Freiräume für die Grundstücke, die nicht an der Laustraße liegen, zu gewährleisten. Für die Grundstücke Turmhahnweg 4 und Anna-Peters-Straße 15 überschreitet der heutige Gebäudebestand die festgesetzte Grundflächenzahl nur im verhältnismäßig geringen Maße, sodass auch die Einschränkung nur gering ausfällt. Die Bebauung des Grundstückes Anna-Peters-Straße 13 überschreitet das festgesetzte Maß demgegenüber deutlich. Würde man dieses Grundstück durch eine entsprechend höhere Grundflächenzahl „einfangen“, so würden die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nach der BauNVO überschritten und für den betroffenen Bereich eine deutliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies stünde im deutlichen Widerspruch mit dem Zielen der Planung.

#### **4.4 Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Pflanzverpflichtungen**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich weitgehend an den festgesetzten Baulinien in den Bebauungsplänen 1929/79, 1929/81 und 1936/115. Es wird jedoch davon abgesehen, die Baulinien der alten Pläne wieder als solche festzusetzen, vielmehr werden nunmehr nur noch *Baugrenzen* festgesetzt. Inhaltlich sind damit keine nennenswerten Änderungen gegenüber den bislang geltenden Festsetzungen verbunden, da die Baulinien alten Rechts (d. h. vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung) im Wesentlichen gleichwertig zu heutigen Baugrenzen sind.

Nur im geringen Umfang werden die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan gegenüber den Baulinien der alten Pläne angepasst, um den veränderten örtlichen Gegebenheiten und veränderten Erfordernissen Rechnung zu tragen. Nennenswerte Änderungen der überbaubaren Grundstücksfläche finden statt

- entlang der Falkenstraße und der Kremmlerstraße, wo die Baugrenze um etwa zwei Meter näher in Richtung Verkehrsfläche rückt,
- entlang der Nordseite der Anna-Peters-Straße und dem Bereich der Laustraße nördlich der Anna-Peters-Straße, wo die Baugrenze etwa um einen Meter näher in Richtung Verkehrsfläche rückt sowie
- an der Einmündung Degerlocher Straße/Laustraße, wo der bisher ausgesparte Eckbereich des Grundstücks Laustraße 2 nun weitgehend in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen wird.

Im Bebauungsplan 1936/115 ist für die Grundstücke entlang der Degerlocher Straße - anders als für die übrigen Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes - eine Tiefe des „Baufensters“ festgesetzt. Mit Blick auf die Vereinheitlichung der Festsetzungen im Plangebiet wird diese Festsetzung nicht in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

Eng in Verbindung mit den Baulinienfestsetzungen der bislang geltenden Bebauungspläne stand auch die Definition von Vorgartenbereichen. An dem planerischen Bestreben um einen Vorgartenbereich wird grundsätzlich festgehalten. Hierzu werden straßenbegleitende Pflanzstreifen (pv<sub>1</sub>-Flächen) festgesetzt, mit denen nunmehr auch eine konkretere Pflanzverpflichtung einhergeht. Da teilweise Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Plangebiet angesiedelt sind, die in Form von Schaufenstern und Ähnlichem auf eine gewisse Außenwahrnehmung angewiesen sind und sich dies nicht mit einem Pflanzstreifen vertragen würde, sind Ausnahmen von der Pflanzverpflichtung bei Grundstücken mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss möglich. Diese Ausnahmeregelung ist mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit geboten. Mindestens 20 % der pv<sub>1</sub>-Fläche muss jedoch in jedem Fall begrünt werden.

Neben den Festsetzungen zum Vorgartenbereich werden weitere Pflanzverpflichtungen zur Begrünung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern festgesetzt. Dies dient den ökologischen Belangen im Allgemeinen und der Durchgrünung des Gebiets bzw. Erhaltung oder Erhöhung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Besonderen.

#### **4.5 Festsetzungen zur Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf max. 20 m (im WA) bzw. 30 m (im MI) festgesetzt. Damit soll die städtebauliche Körnung der vorhandenen Bebauung, welche bisher nicht durch lange Baukörper geprägt ist, erhalten werden.

Die maximale Gebäudelänge wird zwischen den Baugebieten differenziert; insbesondere für das Mischgebiet wird eine etwas größere Gebäudelänge als städtebaulich verträglich angesehen, zumal sich dort größere Gebäudelängen bis 30 m vereinzelt etabliert haben (Laustraße 3 und 20). Alle Gebäude im jeweiligen Baugebiet haben eine geringere Länge.

Zudem sind im Plangebiet nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig, was ebenfalls dem Erhalt der städtebaulichen Körnung dienen soll. Hausgruppen sind gebietsuntypisch und sollen zukünftig auch nicht zulässig sein. Doppelhäuser kommen zwar bisher im Plangebiet nicht vor, lassen sich aber in dieser Hinsicht unproblematisch in das Plangebiet integrieren.

#### **4.6 Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen**

Zur Sicherung zukunftsfähiger Baumstandorte und aus gestalterischen Gründen sind unterirdische Garagen mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung herzustellen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotter, Rasengittersteinen oder Ähnlichem) herzustellen. Ausnahmen können bei Behindertenstellplätzen zugelassen werden. Diese Vorschrift dient dem Schutz des Bodens und der Förderung der Grundwasserneubildung.

#### **4.7 Festsetzungen zur Verkehrsfläche**

Die festgesetzte Verkehrsfläche zeichnet den Bestand nach. Es sind keine Anpassungen der Verkehrsanlagen geplant.

Die Vorgartenbereiche entlang der Laustraße standen gemäß besonderem Planeintrag der Bebauungspläne 1929/79 und 1936/115 unter dem „Vorbehalt der späteren Heranziehung zum Verkehrsraum der Straße“. Diese Festsetzung entfällt mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Eine Überführung dieser Festsetzung in den vorliegenden Plan (mit Blick auf die rechtliche Zulässigkeit ggf. in modifizierter Form) ist nicht erforderlich, da die Laustraße in ausreichender Breite ausgebaut ist.

#### **4.8 Festsetzungen zum passiven Schallschutz**

Es werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Es wird auf die unten, im Zusammenhang mit den Umweltbelangen gemachten Ausführungen (Abschnitt 6.5) verwiesen.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

Im Plangebiet wird die Dachform Satteldach, Walmdach und Mansardendach festgesetzt, wobei die Dachneigung mindestens 30° betragen muss. Hierdurch soll das bestehende, weitgehend einheitliche Erscheinungsbild erhalten werden.

Bei eingeschossigen Anbauten und Gebäudeteilen sowie Garagen und Carports sind auch Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 ° Neigung zulässig. Hiermit soll eine gewisse bauliche Flexibilität bei baulichen Anlagen bzw. Anlagenteilen, welche optisch eher von ungeordneter Bedeutung sind bzw. bei denen die Ausgestaltung mit einem Sattel-, Walm- oder Mansardendach eher untypisch ist (Garagen und Carports), ermöglicht werden.

Zur Sicherung einer entsprechenden gestalterischen Qualität der Dächer bzw. zur Vermeidung von Störungen der Dachlandschaft wird zudem festgesetzt, dass Dacheinschnitte und Dachgauben in ihrer Länge auf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge beschränkt sind und maximal 1,65 m hoch sein dürfen. Dabei ergibt sich bei Dacheinschnitten die Höhe als vertikale Ansichtshöhe der Öffnung. Zudem werden weitere Anforderungen für Dacheinschnitte und Dachgauben vorgegeben.

Schließlich werden örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen getroffen, um ein Mindestmaß an stadtgestalterischer Qualität zu sichern und Störungen zu vermeiden. Mit den Vorschriften zu Werbeanlagen wird ist es den ansässigen Gewerbetreibenden nach wie vor möglich sein, durch Werbung auf das jeweilige Geschäft bzw. den jeweiligen Betrieb in angemessener Weise aufmerksam zu machen.

## **6. Umweltbelange**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit erübrigen sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist zudem auch die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Da das Plangebiet bereits komplett aufgesiedelt ist und nur wenige Festsetzungen getroffen werden, welche sich zudem stark am Bestand bzw. dem derzeit planungsrechtlich Zulässigen orientieren, sind keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu befürchten. Geringe Auswirkungen auf die Umwelt können mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entlang der Laustraße verbunden sein, da etwas höhere Nutzungswerte vorgesehen sind als es gegenwärtig dem Bestand entspricht. Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass ohne den vorliegenden Bebauungsplan auf Grund der dann nach wie vor geltenden Bewertung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB eine gewisse Eigendynamik eintreten könnte und ggf. höhere Nutzungswerte realisiert werden könnten. Insoweit hat der Bebauungsplan auch eine begrenzende Wirkung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.

In beschränktem Maße ergeben sich durch den Bebauungsplan auch positive Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter, so durch die Festsetzung von (passiven) Schallschutzmaßnahmen sowie durch konkrete Vorgaben zum Vorgartenbereich, Dachbegrünungen bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern, Stellplatzgestaltung in Form näher bezeichneter Pflanzverpflichtungen sowie örtlicher Bauvorschriften zur Dachgestaltung.

Auf folgende ausgewählte Umweltaspekte wird hingewiesen.

### **6.1 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.

## **6.2 Altlasten**

Erkenntnisse über verunreinigungsverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet nicht vor.

## **6.3 Bodenschutz**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig aufgesiedelt. Auf Grund des verhältnismäßig hohen Wohnanteils haben jedoch die meisten Grundstücke mehr oder minder große Hausgärten. Der Versiegelungsanteil ist größtenteils unter 50 %; die Bodenqualität ist jedoch weitgehend als gering zu bewerten (siehe Planungskarte Bodenqualität der Stadt Stuttgart). Da der vorliegende Bebauungsplan keine neuen Baurechte schafft, sondern nur im geringen Umfang Nachverdichtung ermöglicht, ist mit einer größeren Zunahme der Versiegelung auf Grund des Bebauungsplanes nicht zu rechnen. Die Bilanzierung auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) ergibt einen, im Verhältnis zur Flächengröße, geringfügigen Verlust von 0,4 Bodendexponenten.

## **6.4 Gewässerschutz und Überflutungsgefährdung bei Starkregen-Ereignissen**

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten, jedoch innerhalb der Außenzone des Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Auswirkungen auf die Heilquellen durch diesen Bebauungsplan können jedoch praktisch ausgeschlossen werden.

Bei einem Starkregen-Ereignis kann das Oberflächenwasser entlang der Hauptfließwege eine moderate Überflutungsgefährdung im Bebauungsplangebiet bilden. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungs- bzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden zur Schadensbegrenzung konstruktive Schutzmaßnahmen empfohlen. Ein textlicher Hinweis hierzu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6.5 Lärm**

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2017 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist für die Laustraße im Bereich der Grundstücksgrenze von einem Tag-Abend-Nacht-Pegel über von 24 Stunden ( $L_{den}$ ) von bis zu 70 dB(A) und einen Nachtpegel von bis 60 dB(A) auszugehen, wobei hier der Straßenverkehr als bestimmende Lärmquelle auszumachen ist. Ähnliche Lärmimmissionen sind auch – hierauf Grund der Nähe zur Stadtbahn – für Teile der Kremmlerstraße und Degerlocher Straße festzustellen. In den Einmündungsbereichen der Anna-Peters-Straße und der Falkenstraße in die Laustraße liegen die Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr zwischen 55 dB(A) und 65 dB(A) im 24-Stunden-Mittel und zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) nachts, in den weiteren Straßenabschnitten auch darunter. Der Gesamtlärmpegel kann sich gegenüber den Werten der einzelnen Lärmquellen noch erhöhen.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im Großteil des Plangebietes deutlich überschritten. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen für einen Teil des Plangebiets erforderlich.

Auf die vorliegende Lärmbelastungssituation wird planerisch wie folgt reagiert:

- In den gemäß Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Welche Maßnahmen dies im Einzelnen sind, bestimmt sich auf Grund der konkreten Belastungssituation. Es ist abzusehen, dass für einige Bereiche im Plangebiet keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden, weil etwa bereits die bestehenden gesetzlichen Anforderungen zum Wärmeschutz einen hinreichenden Lärmschutz gewährleisten. In den stärker belasteten Bereichen - insbesondere entlang der Laustraße - wird das Erfordernis besonderer Maßnahmen zum Schallschutz bestehen und damit (neben dem Einbau von Schallschutzfenstern) auch die Ausstattung von Räumen, die zum Schlafen geeignet sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder Ähnlichem zu fordern sein.
- Da die Orientierungswerte im größten Teil des Plangebietes überschritten werden, wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet und insbesondere entlang der stärker belasteten Hauptstraßen sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da sich durch diese der Charakter des Gebietes nachteilig verändern würde bzw. sie städtebaulich kaum integrierbar wären.

Mit den erläuterten Festsetzungen ist einer planerischen Konfliktbewältigung des Lärmschutzes ausreichend Rechnung getragen. Dies gilt umso mehr, als die Lärmbelastung kein durch die vorliegende Planung hervorgerufen Problem ist und die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen mit dem übereinstimmen, was auch gegenwärtig schon zulässig ist. Insoweit begegnet auch die vorgenommene Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trotz der teilweise erheblichen Orientierungswertüberschreitung – so insbesondere bei dem an die Laustraße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes – keinen Bedenken.

Die Festsetzungen und deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen. Hierfür wird den Grundstückseigentümern zwar eine gewisse finanzielle Mehrbelastung aufgebürdet. Diese ist jedoch nicht als unverhältnismäßig anzusehen, zumal eine Investition in Schallschutzmaßnahmen die Attraktivität der Immobilie (z. B. in Hinblick auf eine bessere Vermietbarkeit) steigert.

Außenwohnbereiche können durch die besagten Festsetzungen nicht geschützt werden.

## **6.6 Lufthygiene**

Die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems "Stadtklima 21" mit dem Screening-Verfahren PROKAS durchgeführten Berechnungen für das Jahr 2007 ergeben für das Plangebiet Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) von 30 bis 34 µg/cbm. Für das Jahr 2015 werden dort Jahresmittelwerte von 28 bis 30 µg/cbm prognostiziert.

Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) wurden für das Jahr 2010 für das Plangebiet Immissionswerte bis 21 µg/cbm im Jahresmittel berechnet; für das Jahr 2015 werden dort ebenfalls bis 21 µg/cbm im Jahresmittel prognostiziert.

Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten, allerdings die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele Luft überschritten. Vor diesem Hintergrund soll der Geltungsbereich nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen notwendig sind, gekennzeichnet werden.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von mehreren Beteiligten die Auffassung vertreten, dass die Laustraße als „Frischluftschneise“ anzusehen sei bzw. dass mit einer höheren Bebauung entlang der Laustraße die Durchlüftung des Plangebietes verschlechtert werde. Diese Bewertung kann aus stadtklimatologischer Sicht nicht bestätigt werden. Der Laustraße bzw. den anderen Teilen des Plangebietes ist keine besondere Bedeutung für die Durchlüftung des Plangebiets oder seiner Umgebung zuzumessen. Abgesehen davon wird die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosszahl um ein Geschoss gegenüber dem Bestand keine nennenswerte Auswirkungen auf die Durchlüftungssituation haben.

## **7. Erschließung und verkehrliche Belange**

### ÖPNV

Unmittelbar an das Plangebiet im Süden angrenzend liegt die Stadtbahnhaltestelle „Sonnenberg“, an der die Linien U5, U6, U8, U12 und die Nachtbuslinie N9 verkehren. Damit ist das Plangebiet insbesondere nach Degerloch, Möhringen, Fasanenhof, Vaihingen sowie an die Stadtmitte gut angebunden.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Entlang der Degerlocher Straße verläuft die Hauptradroute Nr. 10. Die Laustraße ist im Bereich des Plangebietes Teil einer Nebenroute des Stuttgarter Radnetzes. Gehwegverbindungen bestehen entlang der Straßen.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Laustraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Verbindungen bestehen über die Peregrinastraße zur B 27 in Richtung A 8 und über die Heinestraße/B 27 in Richtung Innenstadt oder die Karl-Kloß-Straße nach Stuttgart-Süd.

### Verkehrliche Belange

Die festgesetzte Verkehrsfläche zeichnet den Bestand nach. Es sind keine Anpassungen der Verkehrsanlagen geplant.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich inhaltlich weitgehend an dem, was gegenwärtig bereits zulässig ist, sodass auch unter Berücksichtigung der geplanten angemessenen Nachverdichtung mit einer verkehrsinduzierenden Wirkung durch den Bebauungsplan nicht zu rechnen ist.

## **8. Denkmalschutz**

Ein Teil des Plangebiets liegt im Bereich einer archäologischen Fundstelle (neolithische Siedlungsreste). Hierauf und auf den Schutz nach § 2 Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes sind jedoch nicht negativ berührt, da sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen weitgehend an der bestehenden planungsrechtlichen Situation orientiert.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebiets befindet sich ein Baudenkmal (Laustraße 12 - ehemalige Villa Kimmich). Die Mischgebietsausweisung stellt keinen grundsätzlichen Widerspruch zur Denkmaleigenschaft des Gebäudes dar. Ob die mit der Mischgebietsausweisung grundsätzlich einhergehenden Nutzungsmöglichkeiten tatsächlich realisiert werden können, wird auch davon abhängig sein, inwieweit den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden kann. Eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit ist auf jeden Fall nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Das Baudenkmal Laustraße 12 wird nachrichtlich übernommen.

### **9. Sozialverträglichkeit und Gemeinbedarf**

In allen festgesetzten Baugebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen werden soziale Unverträglichkeiten, insbesondere mit Blick auf die Wohnnutzung, abgebaut.

Auf Grund fehlender Notwendigkeit werden im vorliegenden Bebauungsplan keine Gemeinbedarfsflächen ausgewiesen.

### **10. Bodenordnerische Maßnahmen/Planverwirklichung**

Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

### **11. Kosten**

Für die Stadt entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Herstellungskosten oder Folgekosten.

### **12. Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete (WA)	1,29 ha
Mischgebiete (MI)	0,58 ha
Verkehrsflächen	0,19 ha

---

Gesamtfläche Geltungsbereich	2,06 ha
------------------------------	---------

Stuttgart, 10. Mai 2017/31. Mai 2019  
Amt für Stadtplanung und Wohnen

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor