

Ausführliche Begründung

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Städtebauliches Konzept
3. Unterlagen zur öffentlichen Auslegung
4. Umweltbelange
5. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil
6. Sozialverträglichkeit/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)
7. Flächenbilanz

1. Verfahrensablauf

Planungsprozess

Aufgrund der Aufgabe eines ortsansässigen Metallveredelungsbetriebes ergab sich die Möglichkeit, das ehemalige Firmengelände städtebaulich neu zu entwickeln. Im Jahr 2007 konnte das Areal als Modellstandort in einem bundesweiten Forschungsprojekt REFINA (Forschung für Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und nachhaltiges Flächenmanagement) und später im EU-Projekt COBRAMAN (Coordinating Brownfield Redevelopment Activities Manager) aufgenommen werden. Im Rahmen dieser Forschungsvorhaben wurde ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt, bei dem vorwiegend das Umfeld des Areals (öffentlicher Raum, Freiflächen und Wegführung) betrachtet wurde. Zudem wurden auch die Schwächen und Stärken des Plangebietes analysiert und die Potenziale des Standortes herausgearbeitet. Nach Erwerb des ehemaligen Firmengeländes durch die Landeshauptstadt Stuttgart wurde als erster Schritt eines mehrstufigen Planungsprozesses unter enger Einbindung der Bürger*innen im Juli 2010 der Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans (GRDRs 75/2010) gefasst. Die im Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Ziele dienten in Form von planerischen „Leitplanken“ als Basis für ein mehrstufiges Bürgerbeteiligungsverfahren. Dieses startete mit dem „Tag des offenen Schoch Areals“ im Oktober 2011 und wurde mit einer zweitägigen „Planungswerkstatt“ im April 2012 fortgeführt. An beiden Terminen wurde sowohl das Areal öffentlich zugänglich gemacht, als auch die bis dahin erarbeiteten standortimmanenten Rahmenbedingungen und technischen Anforderungen sowie die bisherigen Planungen vorgestellt. Im Anschluss daran konnten mehrere extern moderierte Arbeitsgruppen ein abgestimmtes Votum mit fundierten Ergebnissen erarbeiten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der ersten beiden Bürgerbeteiligungsrunden wurde 2012 vom damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, mit Beteiligung des Gemeinderats, des Städtebauausschusses, des Bezirksbeirats und eines Bürgervertreters, ein nichtoffener städtebaulicher Planungswettbewerb ausgelobt. Aus 17 eingereichten Beiträgen wurde im Dezember 2012 die Arbeit des Architekturbüros Thomas Schüler Architekten Stadtplaner in Arbeitsgemeinschaft mit faktorgruen Landschaftsarchitekten ausgewählt. Eine Überarbeitung des Wettbewerbentwurfs 2013 basierend auf der Empfehlung des Preisgerichts ergab eine Erhöhung der Wohneinheiten von ca. 125 auf bis zu 150 Wohneinheiten. Die Planung wurde im April 2014 vom Ausschuss für Umwelt und Technik zur Kenntnis genommen.

Im Juni 2015 wurde für die Konkretisierung der Freiflächenplanung (Platzqualitäten, öffentliche Freiräume, Bunkermuseum etc.) für das Quartier am Wiener Platz eine weitere Bürgerbeteiligung unter der Mitwirkung von faktorgruen Landschaftsarchitekten durchgeführt und die Ergebnisse eingearbeitet. Die abgeschlossene Vorentwurfsplanung dient als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Gestaltungsbeirat

Die Entwicklung des Quartiers am Wiener Platz wurde im Mai 2017 und September 2017 im Gestaltungsbeirat Stuttgart anhand des Wettbewerbsentwurfs diskutiert. Die Empfehlungen sind in den weiteren Planungsprozess eingeflossen. Darüber hinaus wurden und werden einzelne Bauvorhaben zur weiteren Qualitätssicherung im Gestaltungsbeirat vorgestellt und beraten, darunter z. B. der geplante Neubau eines ortsansässigen Betriebes für Beschichtungssysteme im nördlichen Baufeld.

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 20. Juli 2010 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Burgenlandstraße/Dornbirner Straße (Schoch-Areal)“ gefasst. Im Lauf des Verfahrens entstand und verfestigte sich der Projektname Quartier am Wiener Platz. Entsprechend wurde das Verfahren umbenannt.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 10. September 2010 bis zum 23. September 2010 durchgeführt. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung mit Checkliste zur Umweltprüfung vom 6. Mai 2010 und der Lageplan mit Geltungsbereich vom 6. Mai 2010 lagen im damaligen Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Feuerbach aus. Im genannten Zeitraum wurden keine Anregungen vorgebracht. Der Erörterungstermin fand am 16. September 2010 im Bezirksrathaus Feuerbach statt. Die Gelegenheit zur Erörterung der Planung und zur Äußerung von Anregungen oder Einwänden wurde von Bürger*innen jedoch nicht wahrgenommen. Darüber hinaus wurde die Öffentlichkeit im Rahmen verschiedener Bürgerbeteiligungsveranstaltungen intensiv am Planungsprozess beteiligt. Die im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Ziele dienten in Form von planerischen „Leitplanken“ als Basis für ein mehrstufiges Bürgerbeteiligungsverfahren. Dieses startete mit dem „Tag des offenen Schoch Areals“ im Oktober 2011 und wurde mit einer zweitägigen „Planungswerkstatt“ im April 2012 abgeschlossen. Die erarbeiteten Ergebnisse flossen als Vorgaben in den Auslobungstext des städtebaulichen Planungswettbewerbs ein.

Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung

In seiner Sitzung am 3. November 2020 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik die Auslegung des Bebauungsplans Quartier am Wiener Platz (Feu 251) im Stadtbezirk Feuerbach beschlossen mit der Maßgabe, dass die Festsetzung zur Stellplatzregelung geändert wird (siehe hierzu Anlage 8 – Protokoll zur Sitzung am 3. November 2020). Im Bebauungsplan wurde daher die Möglichkeit geschaffen, den festgesetzten Stellplatzschlüssel von 0,4 auf 0,5 (0,4 plus 0,1 Zuschlag für privates Carsharing) zu erhöhen. Der Bebauungsplan wurde vor der Auslegung entsprechend im Textteil bei den Festsetzungen **Stellplatzregelung** und **Erweiterte Stellplatzregelung** und in der Begründung geändert. Eine Änderung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

Im Zuge der genannten Änderung durch die Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Technik wurden zusätzlich einzelne Festsetzungen in Abstimmung mit dem Baurechtsamt überarbeitet, um die gewollte planerische Absicht nochmals deutlicher darzustellen und Interpretationsspielräume zu schließen. Die Festsetzungen **Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, TGa1+2, Ga** sowie **Müllbehälterstandplätze** wurden dazu redaktionell geändert und klarstellend formuliert, ohne ihren Wesensgehalt zu tangieren.

Die mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 50 vom 10. Dezember 2020 angekündigte, ursprünglich vorgesehene öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Zeitraum vom 18. Dezember 2020 bis 29. Januar 2021 musste aufgrund der aktuellen Infektionslage abgesagt und unter Berücksichtigung von § 3 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) erneut bekannt gemacht werden. Auf die öffentliche Auslegung gemäß § 3 PlanSiG wurde durch erneute amtliche Bekanntmachung im Stuttgarter Amtsblatt Nr. 8 vom 25. Februar 2021 und im Internet unter www.stuttgart.de/rathaus/amtliche-bekanntmachungen/ hingewiesen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Begründung mit Umweltbericht sowie der weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben des Plansicherungsgesetzes (PlanSiG) zwischen dem 8. März 2021 und dem 12. April 2021. Die Gelegenheit zur Äußerung von Anregungen oder Einwänden zum Bebauungsplan wurde von der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen. Es gingen keine Stellungnahmen von Bürger*innen ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5. August 2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Bestandteil des Schreibens waren die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Checkliste zur Umweltprüfung vom 6. Mai 2010 sowie der Lageplan mit Geltungsbereich vom 6. Mai 2010. Die Anregungen wurden soweit erforderlich und geboten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen. Sie sind in der Anlage 5 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2018 zur Stellungnahme aufgefordert. Bestandteil der Beteiligung war der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 5. Mai 2018. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens sprachen. Die Anregungen flossen weitgehend in die Erstellung des Bebauungsplanentwurfs ein. Sie sind in der Anlage 6 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

Benachrichtigung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die betroffenen Behörden nach § 3 Absatz 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt und um erneute Stellungnahme gebeten. Bestandteil der Beteiligung war der Bebauungsplanentwurf vom 24. Juni 2020/3. November 2020 und die Begründung mit Umweltbericht vom 24. Juni 2020/3. November 2020.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft bzw. bewertet und konnten überwiegend berücksichtigt werden. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Weiterführung des Verfahrens in vorliegender Form sprachen. Sie sind in der Anlage 7 mit einer Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt. In der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde eine redaktionelle Ergänzung vorgenommen (Seite 33), mit der die Formulierung dem Text der Festsetzung zu Solaranlage/Dachbegrünung angepasst wurden.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Ergebnis des weiterentwickelten städtebaulichen Wettbewerbs (Architekturbüro Schüler, 2017) und der daraus hervorgegangenen Freiraumkonzeption (Planungsbüro faktorgruen, 2017).

Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Spannungsfeld zwischen dem Feuerbacher Bahnhof als zentrale und urbane Drehscheibe unterschiedlicher Verkehrsarten, den nordwestlich und südlich angrenzenden Mischgebietsquartieren sowie der westlich angrenzenden Gewerbefläche. Auf diese vielfältigen Anforderungen wird mit einem durchmischten Stadtquartier reagiert, das verschiedene Nutzungen wie z. B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungs- und Büronutzung sowie verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen beinhaltet. Mit der Verlängerung der bestehenden Straßenzüge Burgenlandstraße und Pöchlarnner Straße als Sichtachsen hin zum erweiterten Wiener Platz wird der ehemalige Stadtgrundriss wiederhergestellt. Besondere städtebauliche Akzente stellen die im Zentrum des Quartiers neu entstehenden, dem Aufenthalt dienenden öffentlichen Platzbereiche dar. Die sich in Richtung Feuerbacher Bahnhof verbreiternde Sichtachse entlang der Burgenlandstraße (Planie) mündet als neues „Tor zu Feuerbach“ in den Westteil des erweiterten Wiener Platzes. Dabei zeichnet sich der Wiener Platz durch die Schaffung einer zentralen begrünten Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität in direkter Anbindung an die bestehende Stadtbahnhaltestelle aus. Zusätzlich wird auf dem Platz eine neue Nutzung des bestehenden Tiefbunkers ermöglicht (ein Tiefbunkermuseum o. ä.). Auch die Ansiedlung publikumsintensiver Nutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Hauptachsen der neuen Baufelder dient der Belebung des Wiener Platzes. Durch die Aufweitung der Burgenlandstraße nach Osten wird auch die Einbindung des Gebäudes Wiener Platz 1 (ehemaliges Postgebäude) in den städtebaulichen Kontext erreicht. Zwei kleinere öffentliche Platzbereiche bilden von Süden und Westen her den Auftakt zum neuen Quartier (Ecke Dornbirner- und Kremser Straße und Ecke Dornbirner- und Burgenlandstraße).

Die rund 16 - 21 m hohe Blockrandbebauung („Mantelbebauung“) im nördlichen Baufeld bildet im Norden Richtung Wiener Straße/Steiermärker Straße (B 295), im Osten zum Wiener Platz und im Süden zur verlängerten Burgenlandstraße neue Raumkanten. Westlich in Richtung der Dornbirner Straße wird durch den direkten Anschluss des Baufelds an das bestehende Mischgebietsquartier eine städtebauliche Verbindung an die bestehenden Strukturen geschaffen.

Im südlichen Baufeld Süd umschließt die in Richtung Wiener Platz/Pöchlarnner Straße ansteigende ca. 13 m bis ca. 21 m hohe Blockrandbebauung einen privaten abgeschirmten Blockinnenbereich mit hohem Wohnwert. Um flexible kleinteilige Baukörper und Funktionen zu sichern sowie um die Durchlüftung des Quartiers zu gewährleisten, soll die überwiegend dem Wohnen dienende Blockrandbebauung in vier differenzierte Baufelder unterteilt werden.

Westlich der Stadtbahnhaltestelle befindet sich das ehemalige Postgebäude Wiener Platz 1. In diesem sind derzeit Verteileranlagen der Deutschen Telekom, die Postverteilung Feuerbachs und einige Wohnungen untergebracht. Der überwiegende Teil des

Komplexes ist untergenutzt und soll im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung im Geltungsbereich Möglichkeiten der Weiterentwicklung und Aufwertung erhalten.

Die Landeshauptstadt Stuttgart verfolgt im Sinne der Förderung nachhaltiger Mobilität das Ziel, mit der Realisierung von Städtebauprojekten situationsangepasste Mobilitätskonzepte umzusetzen. Die einzelnen Bausteine (ÖPNV, Fahrrad, Fahrrad- und Fahrzeugverleih, Elektromobilität, Parken, Stellplatznachweis im Quartier etc.) und deren Zusammenspiel bilden die Grundlage für die Funktionsfähigkeit des reduzierten Stellplatznachweises. Vor diesem Hintergrund ist das Quartier am Wiener Platz zu sehen, das von Beginn an als Modellquartier für autoarme und nachhaltige Mobilität konzipiert wurde. Durch seine Lage direkt am Bahnhof Feuerbach befindet sich das Quartier an einem der stadtweit am besten ausgestatteten multifunktionalen Verkehrsknotenpunkte. Bedingt durch diese herausragende Verkehrsgunst wird die Zahl der zulässigen Stellplätze im Plangebiet, aufbauend auf der „Satzung über die Ermittlung der Anzahl baurechtlich notwendiger Kfz-Stellplätze für Wohnungen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Stuttgart“ (der sogenannten „Stellplatzsatzung“) weiterführend beschränkt. Durch die gegebene Erschließungssituation kommt dem Standort eine erweiterte Anwendung der Stellplatzbeschränkung zu, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend Resonanz findet.

Trotz der grundsätzlichen Beschränkung der Herstellung von Kfz-Stellplätzen werden folgende Abweichungen ermöglicht:

Bei einer Wohnnutzung kann die mittels der VwV Stellplätze ermittelte Anzahl der notwendigen Stellplätze um 10 % erhöht werden, um eine Anpassung an projektbezogene Gegebenheiten zu ermöglichen (z. B. wirtschaftliche Nutzung einer Tiefgarage etc.).

Um die Nutzung gemeinschaftlich nutzbarer Kfz-Stellplätze (Carsharing) zu fördern, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnnutzung um weitere 10 % durch Carsharing-Stellplätze erhöht werden. Auf Basis der derzeit vorliegenden Zahlen ergibt sich dadurch rechnerisch ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,4, der durch ein entsprechendes Carsharing-Angebot um ca. 0,1 erhöht werden kann.

Weiter wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt reduziert: Für Wohnungen des gefördernten, sozialen Mietwohnungsbaus besteht oftmals noch ein geringerer Bedarf an Kfz-Stellplätzen. Daher kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze bei öffentlich gefördernten Sozialmietwohnungen mit langfristiger Bindung zusätzlich zur oben genannten Stellplatzregelung um weitere 30 % reduziert werden. Die Regelungen sind dabei kumulativ anzuwenden. Die Bezugsgröße für die Reduzierungen ist jeweils die ursprüngliche Zahl der herzustellenden Stellplätze vor Anwendung der Verwaltungsvorschrift und entspricht zugleich der Zahl der geplanten Wohneinheiten. Daher kann sich durch erweiterte Stellplatzregelung ergeben, dass für ein Vorhaben keine Stellplätze herzustellen sind.

3. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht (Anlage 4, Ziffer II der Begründung) beschrieben und bewertet. Erheblich nachteilige, planbedingte Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich nicht feststellen.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Lärm

Die schalltechnischen Untersuchungen des Ingenieurbüros Gerlinger und Merkle (20. April 2016 mit Ergänzungen vom 28. Juli 2017) zum Bebauungsplan zeigen, dass im Plangebiet insbesondere die Geräusche des Stadtbahnverkehrs, des Fernbahnverkehrs

und des Straßenverkehrs auf der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße einwirken. Die Geräuschemissionen des öffentlichen Verkehrs führen im Plangebiet zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete an verschiedenen Immissionsorten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet werden bereits derzeit an verschiedenen Immissionsorten Tags sowie auch nachts überschritten. An einzelnen Immissionsorten werden Pegel von mehr als 60 dB(A), ab denen eine Gesundheitsgefährdung nachts angenommen werden kann, heute schon erreicht bzw. überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Geräuschemissionen scheinen mit einem vertretbaren Aufwand nicht realisierbar. Aus städtebaulichen Gründen sind diese im Hinblick auf die stadtplanerische Konzeption nicht erwünscht. Daher sind entlang der Stadtbahnlinie und im Einwirkungsbereich der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (u. a. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen) gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Die seit Erstellung des Gutachtens neu hinzugekommene Stadtbahnlinie U 16 wird sich nicht wesentlich auf die im Gutachten genannten Schallpegel auswirken. Die U 16 fährt nur als Verstärkung in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und am Abend. Es kommen also nur wenige zusätzliche Fahrten hinzu und diese auch nur im unkritischen Zeitraum Tag.

Die Zufahrten zu Tiefgaragen im Plangebiet werden sich künftig an der Kremser Straße und an der Dornbirner Straße befinden. Für die übrigen Bereiche sind Festsetzungen getroffen, die eine Zufahrt ausschließen. Die Bereiche sind sowohl durch Verkehrslärm von der Steiermärker Straße und der Stuttgarter Straße, als auch teilweise mit Geräuschemissionen durch bestehende Gewerbeanlagen belastet. Um eine zusätzliche Lärmbelastung an den Tiefgaragenzufahrten zu vermeiden, die durch den Lärm ein- und ausfahrender Pkw entsteht, sind Tiefgaragenzufahrten einzuhausen oder in die Gebäude zu integrieren. Dadurch wird die Minderung der Geräuschemissionen an den seitlich der Tiefgaragenrampen liegenden Gebäude erreicht. Im Bedarfsfall sind Wände und Decken der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend zu verkleiden. Dies ist in den nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu ermitteln.

Sowohl nach bisherigem als auch nach künftigem Planrecht ist eine Außenbewirtschaftung im Plangebiet zulässig. Vorbehaltlich einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung im Genehmigungsverfahren zu gewerblichen Anlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand eine Außenbewirtschaftung im Plangebiet nur in der Zeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr möglich. Außerhalb dieser Zeit ist mit einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm für ein Mischgebiet zu rechnen. Das Betreiben einer Außenbewirtschaftung ist in diesem Zeitraum daher voraussichtlich nicht möglich.

Angrenzendes Gewerbegebiet

Eine Einschränkung der Geräuschemissionen für das Gewerbegebiet „Wiener Straße/Stuttgarter Straße“ ist durch die Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) nicht zu erwarten

Freizeitlärm

Im Plangebiet sind keine Anlagen vorhanden, die Freizeit- und Sportlärm erzeugen. Aufgrund der Unterschiedlichkeit dieser Anlagen hinsichtlich ihrer jeweiligen Emissionen kann die Verträglichkeit erst im Rahmen der nachgeordneten, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft werden. Hierdurch wird die Verträglichkeit solcher Anla-

gen hinreichend gesteuert, sodass keine spezifischen Festsetzungen hierzu getroffen werden.

Erschütterungen

Nördlich und östlich des Plangebietes verläuft die Stadtbahnstrecke der Linien U6 und U13. Bereits im Bestand wirken somit Erschütterungen durch den Fahrbetrieb der Bahnen. Die Problemlage ist jedoch bereits lange vorhanden und betraf auch schon die vorangegangene planungsrechtliche Situation. Durch die Festsetzung der Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein größerer Abstand zwischen der überbaubaren Fläche und den Bahnlinien. Somit ist durch den Bebauungsplan nicht mit vermehrten Erschütterungen zu rechnen bzw. sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Belang bei baulichen Maßnahmen im Plangebiet im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen, Biodiversität

Das Plangebiet besitzt heute einen geringen Anteil an Vegetationsbeständen. Im Bestand gibt es derzeit ca. 40 Bäume unterschiedlicher Altersstufen. Davon befinden sich 17 Bäume in der Kremser Straße, welche als Baumreihe die nördliche Straßenseite flankieren, sowie ein Einzelbaum am südlichen Randbereich des Geltungsbereichs. Bis auf Vegetationsbestände in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Tunnelstraße (2013/004) und Wiener Platz (1992/001) sind die Bäume planungsrechtlich nicht gesichert.

Insgesamt werden von den Bestandsbäumen 21 in das neue Planrecht übernommen. Die Neuplanung von insgesamt 53 Bäumen führt zu einer Aufwertung des Planbereichs. Für den gesamten Geltungsbereich werden somit insgesamt 74 Baumpflanzungen festgesetzt. Neben der Sicherung sowie der Neupflanzung von Baumstandorten sind eine extensive Dachbegrünung, eine intensive Dachbegrünung, die Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine Fassadenbegrünung im Bereich des Baufeldes Nord vorgesehen. Dadurch wird sich die ökologische Wertigkeit im Plangebiet gegenüber dem bisher bestehenden Planrecht erhöhen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von seltenen und/oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten. Im Plangebiet selbst ist allenfalls mit häufigen, siedlungstypischen und weit verbreiteten, ungefährdeten Vogelarten zu rechnen. Aufgrund der umfassenden Boden- und Grundwassersanierung im Plangebiet ergibt sich kein Habitatpotential für Tiere. Der vorhandene Gebäudebestand (Wiener Platz 1) bietet möglicherweise Potential für Niststätten und Quartiere für gebäudebewohnende Arten wie Vögel und Fledermäuse.

Schutzgut Boden

Durch die Nutzung des Areals als gewerbliche Fläche wurde das Plangebiet in der Vergangenheit vollständig bebaut und überformt. Das frühere Planrecht beinhaltet größtenteils keine Einschränkungen für eine Ausnutzung der Grundstücke durch Nebenanlagen und Stellplätze etc. Somit ist ein höherer planungsrechtlicher Versiegelungsanteil anzunehmen. Die Planungskarte Bodenqualität stellt das Plangebiet in der Bodenqualität 0 (fehlend) dar. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes kein Verlust an Bodenindexpunkten (BX) in der Bilanz.

Aufgrund der starken Verunreinigung des Bodens durch Chromat und LCKW wurde eine Altlastensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt und bestehende Schäden im Boden damit beseitigt.

Durch das neue Planrecht kommt es zu einer numerischen Erhöhung der Grundflächenzahl. Mit der Herstellung von Vegetationsflächen im Plangebiet, der Integration von Baumpflanzungen sowie dem Erhalt und der Begrünung der Grundstücke werden Bodenschichten aufgebracht, die in einem geringen Maß Schadstoffe filtern und puffern können. Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist daher mit keinen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Mit der Planung werden im Sinne des Grundsatzes des § 1a BauGB „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ innerstädtische Gewerbeflächen einer neuen Nutzung zugeführt und Neuerschließungen im Außenbereich vermieden. Außerhalb des Plangebietes trägt die Planung somit zur Vermeidung von Flächenverbrauch und Neuversiegelung bei. Landwirtschaftliche Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Der mittlere Grundwasserspiegel der Talaue liegt nach der hydrogeologischen Baugrunderkarte von Stuttgart M 1:10 000 im Plangebiet bei ca. 265 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserspiegel im Hauptmuschelkalk liegt im Plangebiet bei ca. 229 m ü. NN sowie im Bereich des Gips- und Lettenkeupers bei ca. 265 m ü. NN. Das Plangebiet liegt auf ca. 273 m ü. NN und ist als Gebiet mit starker künstlicher Grundwasserabsenkung durch dauerhafte Grundwasserhaltung und Entnahme gekennzeichnet. Eine Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser, bei der das Grundwasser über das Versickern des Niederschlages (Sickerwasser) gespeist wird, kann im Plangebiet aufgrund des enormen Versiegelungsgrades sowie der massiven anthropogenen Überformungen nicht stattfinden. Durch das neue Planrecht sind künftig etwas höhere Grundwasserneubildungsraten möglich, da der Bebauungsplan im Gegensatz zum vorherigen Planrecht zu begrünende Flächen und Bereiche mit wasserdurchlässigen Belägen festsetzt. Die Planung greift nicht in den Grundwasserkörper ein und führt nicht zur Veränderung von Grundwasserströmen. Planungsbedingt sind keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten. Aufgrund des gegenüber dem bestehenden Planrecht zukünftig höheren Anteil an Vegetationselementen und der Festsetzung versickerungsfähiger Beläge kann das Niederschlagswasser im Plangebiet in Teilbereichen wieder versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu bewirtschaften. Gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist daher mit keinen nachteiligen Beeinträchtigungen zu rechnen. Entlang der Kremser Straße sowie der Stuttgarter Straße verläuft der verdolte Feuerbach. Ansonsten befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer, der Feuerbach bleibt weiterhin verdolt.

Im Bereich der Burgenlandstraße (angrenzend an den Geltungsbereich) und der Dornbirner Straße befindet sich eine Geländesenke. Hierdurch kann es bei Extremniederschlägen zu Überflutungen kommen. Im Hinblick auf den vorsorgenden Überflutungsbzw. Objektschutz gegen seltene Extremniederschläge werden daher konstruktive Vorsorgemaßnahmen zur Schadensbegrenzung empfohlen. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich sind bauliche Vorsorgemaßnahmen vorzusehen, um bei Starkregen den Wassereintritt in Gebäude zu verhindern.

Schutzgut Klima und Luft

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart ist das zu überplanende Areal überwiegend in einem als Stadt-Klimatop zu bezeichnenden Bereich gelegen. Das durch Bebauung und wenig Grünflächenanteil geprägte Plangebiet besitzt bisher nur einen geringen Anteil an planungsrechtlich gesicherten und klimawirksamen Vegetationsbeständen. Es neigt zu starker Aufheizung am Tage und zugleich geringer nächtlicher Abkühlung. Alle Klima-

elemente sind gegenüber dem Freiland stark verändert. Vorherrschende Windsysteme sind in erheblichem Umfang gestört, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist. Insgesamt besteht eine hohe Luftschadstoffbelastung.

Das Gebiet ist auch über die Grenzen des vorgesehenen Geltungsbereichs hinaus als klimatisch-lufthygienisch stark belastet anzusehen und gilt nach den Planungshinweisen des Klimaatlas unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig.

In der Anfangsphase der Kaltluftbildung oder bei schwach ausgebildeten Kaltluftsituationen ist die Entstehung des Kaltluftabflusses in Verlängerung des Feuerbacher Tals, welches zur Versorgung von Feuerbach und Zuffenhausen die maßgebliche relevante Frischluftschneise darstellt, bereits deutlich sichtbar. Im Plangebiet wird die Richtung der Kaltluft jedoch noch von dem Abfluss der Kuppenlagen von Burg und Fleckenweinberg dominiert. Diese Kaltluftflüsse verlaufen wegen des verhältnismäßig kleinen Einzugsgebietes und der vielfältigen Abflussmöglichkeiten überwiegend diffus, langsam und in nur wenige Meter hohen Schichtungen. Der Kaltluftfluss, im zu überplanenden Areal tendenziell von Süd nach Nord gerichtet, weist sehr geringe Geschwindigkeiten, Volumendichten und Mächtigkeiten auf.

Die feststellbaren Fließgeschwindigkeiten, Volumendichten und Mächtigkeiten der ausgeprägten Kaltluftströmung sind hingegen deutlich größer. Dies beruht darauf, dass das Feuerbacher Talwindssystem aus dem riesigen Einzugsgebiet des Glemswaldes gespeist wird. Es bildet sich ein nächtlicher Bergwind mit großer vertikaler Mächtigkeit. Bei ausgeprägten Kaltluftsituationen tritt damit ein in etwa von Südwest nach Nordost orientierter Kaltluftabfluss deutlich hervor. Bei Strahlungswetterlagen mit ausgeprägter Kaltluftbildung stellt sich ein in etwa von Südwest nach Nordost gerichteter Kaltluftabfluss ein. Das Plangebiet selbst dient aufgrund seiner Lage sowie der vorhandenen Siedlungsstruktur nicht der Kaltluftproduktion.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen im Sinne der Grünordnung u. a. in Form von Baumneupflanzungen sowie der Sicherung des Vegetationsbestandes integriert. Die vorherige planungsrechtliche Situation sah dies nur im Bereich der Kremser Straße (Baumreihe) sowie südlich des Wiener Platzes vor. Die Integration von neuen Vegetationselementen führt zur Verringerung der thermischen Belastung im Plangebiet. Dem steht die numerische Erhöhung der zulässigen Grundfläche und eine Vergrößerung der Baufenster mit dem neuen Planrecht gegenüber.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind zudem höhere Baukörper als bisher zulässig. Daher ist mit einer Veränderung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse im Plangebiet zu rechnen. Durch die städtebauliche Anordnung ist dennoch mit keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen zu rechnen. Aufgrund der Verlängerung der Burgenlandstraße und Pöchlerner Straße werden zukünftig Durchlüftungsbahnen durch das Plangebiet geschaffen. Wegen des geringeren Versiegelungsanteils gegenüber der früheren Bestandsnutzung, der Schaffung von luftströmungsgünstiger Bebauung, der Neupflanzung von Vegetationsbeständen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen wird das Schutzgut Klima und Luft durch die Planung aufgewertet.

Lufthygiene

Das Plangebiet unterliegt in manchen Bereichen erheblichen, verkehrsbedingten Immissionsbelastungen. Im Bereich der Steiermärker Straße überschreiten die NO₂-Jahresmittelwerte (54 µg/m³) deutlich den Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m³. Im Bereich der Bludenzer Straße werden die Grenzwerte eingehalten. In der Stuttgarter Straße wird der Grenzwert der 39. BImSchV überschritten (ca. 44 µg/m³ im Bereich des Plangebietes). Die Belastungen der Siemensstraße mit NO₂ bewegen sich auf Höhe des Plangebietes im Bereich von 40 - 42 µg/m³, was eine teilweise Überschreitung des

Grenzwertes bedeutet. Durch die geplante Verlegung der B 295 können zwar entlang der Bludener Straße und der Tunnelstraße deutlich reduzierte NO₂-Immissionen erzielt werden. Dagegen werden entlang der Siemensstraße und der Steiermärker Straße um ca. 5 bis 11 µg/m³ erhöhte NO₂-Jahresmittelwerte von 62 µg/m³ berechnet. Die flächendeckende Betrachtung zeigt, dass in weiten Teilen des zu überplanenden Areals von NO₂-Jahresmittelwerten zwischen 32 und 36 µg/m³ sowie PM₁₀-Jahresmittelwerten bis 22 µg/m³ auszugehen ist. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten. Die klimarelevanten Funktionen (Durchlüftung, Kaltluftabfluss etc.) im Plangebiet sind unter anderem durch gegebene Überbauungen, Bebauungsstrukturen der Umgebung sowie geringen Anteilen an bestehenden sowie planungsrechtlich gesicherten Grünflächen stark überprägt. Durch die mit Festsetzungen des Bebauungsplans verpflichtende Erhöhung von luftschadstofffilternden Vegetationsbeständen wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht eine Minimierung der Luftschadstoffbelastungen erzielt. Aufgrund der Nutzungsänderung von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung zu Mischgebieten wird von geringeren Luftschadstoffbelastungen ausgegangen. Um die zulässigen Nutzungen bei der vorliegenden verkehrsbedingten Belastung mit Luftschadstoffen zu ermöglichen, sind Schutzmaßnahmen zu treffen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in BO, BN1 und BN4 zum Schutz vor Kfz-bedingten Luftschadstoffen Vorkehrungen (Lüftungsanlagen mit Filteranlagen) zum Schutz vor Stickstoffdioxidbelastungen zu treffen sind. Zudem ist der gesamte Geltungsbereich als Bereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. Die Außenwohnbereiche können durch die festgesetzten Maßnahmen jedoch nicht geschützt werden.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Ortsbild

Durch geringe Grünflächenanteile sind Eigenschaften des Stadt- bzw. Landschaftsbildes derzeit im Plangebiet wenig ausgebildet. Vegetationsbestände befinden sich als Verkehrsgrün mit Baumstandorten entlang der Kremser Straße sowie im Bereich des Feuerbacher Bahnhofes als Bestandsbäume, jedoch ohne planungsrechtliche Sicherung. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftsbildprägenden Elemente, allerdings einige öffentliche Plätze wie z. B. der Bahnhofplatz. Dieser trägt jedoch wenig zur Erholung bei, da keine Grünelemente sowie ansprechende Aufenthaltsbereiche vorhanden sind. Entlang der Burgenlandstraße, der Stuttgarter Straße und in Verlängerung der Pöchlerner Straße sowie entlang der Stadtbahngleise befinden sich Rad- und Wanderwege. Der Rad- und Wanderweg entlang der Dornbirner Straße wird aufgegeben und die neu geöffnete Burgenlandstraße übernimmt die Funktion als Hauptradwegeverbindung. Durch die starke Bebauung in der Vergangenheit u. a. durch die Anlagen des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes waren die Sichtachsen eingeschränkt. Direkte Verbindungsachsen zum Wiener Platz fehlten. Aufgrund der Gebietsstruktur und den vorhandenen Vorbelastungen hat das Plangebiet keine Bedeutung für das Schutzgut Landschaft und Erholung. Aufgrund der Anlage und Sicherung von Grünflächen mit Baumbeständen, der vorgesehenen Gebäudestellung, der Integration von neuen Vegetationselementen entlang der geplanten Verbindungsachsen, der Schaffung von qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen etc. verbessert sich mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Landschafts- und Ortsbild. Die vorgesehenen Baufelder sorgen für eine ansprechende Gestaltung sowie Gliederung des Plangebietes. Baulinien erzeugen die bisher fehlenden Raumkanten. Im Bereich des Wiener Platzes soll eine ansprechende öffentliche Grünfläche als neue Aufenthaltsfläche dienen. In Bezug auf die bestehende planungsrechtliche Ausgangssituation ist mit Umsetzung der Planung eine positive Wirkung im Sinne von ansprechenden Aufenthaltsorten möglich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Kulturdenkmale Wiener Platz 5 - Luftschutzbunker, Bahnhof Feuerbach und Kremser Str. 6 - Mietshaus - liegen außerhalb des Plangebietes. Der teilweise im Geltungsbereich liegende Tiefbunker am Bahnhof Feuerbach (Wiener Platz 3, unterhalb des Bahnhofsvorplatzes) ist seit 2014 ein Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg. Dieser wird vom Verein Schutzbauten Stuttgart e. V. betrieben. Im Bebauungsplan Wiener Platz (1992/001) wurde bereits auf den Bunkerbereich verwiesen. Archäologische Bodenfunde sind bisher nicht bekannt und Sachgüter von besonderer Bedeutung oder Wertigkeit bestehen nicht. Die Baudenkmale in der Umgebung bleiben unverändert. Der Tiefbunker wird in der Planung berücksichtigt. Er soll als Bestandteil des Bahnhofsvorplatzes gesehen werden. Durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Bunker/Bunkermuseum wird zukünftig, gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation, die räumliche und inhaltliche Zulässigkeit (Nutzungen und Einrichtungen, die dem Bunker dienen) bedarfsbezogen konkretisiert. Durch die Neuordnung des Eingangsbereiches zum Tiefbunker wird dieser verstärkt als Bestandteil Feuerbachs und des Bahnhofsvorplatzes gesehen. Aufgrund der guten Lage am Bahnhof kann er für den Tourismus förderlich sein.

Durch die Planung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf den Tiefbunker erwartet. Werden weitere Kultur- und Sachgüter während der Bauphasen entdeckt, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die Eingriffsregelung im Sinne des § 1a BauGB (Teil II Umweltbericht) abgehandelt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist als Bewertungsmaßstab das geltende Planungsrecht heranzuziehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird demnach betrachtet, welche baulichen Eingriffe und Nutzungsarten bereits nach den rechtskräftigen Bebauungsplänen zulässig sind. Diese sind mit dem Zustand nach Ausführung der nun vorliegenden Planung zu vergleichen und gegenüberzustellen. Mit der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen verbunden. Teilweise wird eine Aufwertung der Schutzgüter mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erreicht. Eine gesonderte rechnerische Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung ist unter Berücksichtigung von § 1a Abs. 3 BauGB daher nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Es ergeben sich im gesamten Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB gegenüber dem derzeit noch bestehenden Planungsrecht. Teilweise wird eine Aufwertung der Schutzgüter mit der Umsetzung des Bebauungsplans erreicht.

4. Finanzielle Auswirkungen und Planungsvorteil

Die Stadt übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren. Nach Aussage des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil nach einer

überschlägigen und pauschalen Bewertung aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs 9,4 Mio. Euro.

5. Sozialverträglichkeit/Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM

Auf Grundlage des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells soll ein großer Anteil der neu geschaffenen Geschossfläche für geförderten Wohnungsbau gesichert werden. Insgesamt werden im Sinne einer sozialen Durchmischung folgende geförderten und freifinanzierten Wohnungen realisiert:

Baufeld Nord: zwei Pflege-Wohngemeinschaften mit ca. 400 m²

Baufeld Nord: freifinanzierter Wohnungsbau ca. 30 Wohneinheiten

Baufeld Süd: mittlere Einkommensbezieher (MME), 13 Wohneinheiten

Baufeld Süd: preiswertes Wohneigentum (PWE), 12 Wohneinheiten

Baufeld Süd: Baugemeinschaften, 35 - 40 Wohneinheiten

Baufeld Süd: sozialer Mietwohnungsbau (SMW), 75 Wohneinheiten, davon aus Gründen der Sozialverträglichkeit ca. 50 % über das Instrument der mittelbaren Belegung an anderer Stelle im Stadtgebiet nachgewiesen.

Baufeld Ost: Bei der Neuerrichtung des Gebäudes sind 20 % der für Wohnen neu geschaffenen Geschossfläche für eine Wohnbauförderung nach SIM gesichert.

Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanungen für die einzelnen Baufelder können sich die vorgenannten Zahlen noch geringfügig verändern. Die jeweiligen Konditionen der Teilbereiche werden in den Ausschreibungen der Grundstücke festgelegt und in den Kaufverträgen sowie in städtebaulichen Verträgen gesichert, sie werden auch um städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin der Grundstücke im Baufeld Ost vereinbart.

6. Städtebauliche Erneuerung

Der Planungsbereich liegt im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung zum Stadterneuerungs-vorranggebiet SVG Nr. 12 Feuerbach - Wiener Straße und im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Feuerbach 7 - Wiener Platz. Die Ziele der Sanierung sind die Aufwertung des öffentlichen Raums und des gebauten Umfelds. Es ist unter anderem die Neugestaltung der Burgenlandstraße und des westlichen Bahnhofvorplatzes vorgesehen. Der Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Gelände des ehemaligen Metallveredelungsbetriebes ist bereits abgeschlossen. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde mit der Grundstückseigentümerin des Grundstücks Wiener Platz 1 (Baufeld Ost) ein Ordnungsmaßnahmenvertrag geschlossen.

7. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,83 ha. Er setzt sich aus den folgenden Einzelflächen zusammen:

Fläche	Größe ca.
Baugebiete insgesamt	1,58 ha
Mischgebiet MI1	0,42 ha
Mischgebiet MI2	0,17 ha
Mischgebiet MI3	0,72 ha

Mischgebiet MI4	0,23 ha
Gemeinbedarfsfläche (Bunker)	0,04 ha
Verkehrsflächen insgesamt	1,18 ha
Verkehrsfläche Kfz Verkehr (öffentlich) mit Verkehrsgrün	0,32 ha
Verkehrsfläche Fußgänger (öffentlich)	0,79 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,07 ha
Grünfläche insgesamt	0,07 ha
Öffentliche Grünfläche	0,07 ha
Geltungsbereich gesamt	2,83 ha