

Stuttgart, 18.04.2011

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße (Bozelen) im Stadtbezirk Wangen (Wa 68)

- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO - ohne Anregungen
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	10.05.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	12.05.2011

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße (Bozelen) im Stadtbezirk Wangen (Wa 68) in der Fassung vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 1) dargestellt.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst Gebiete gemischter Nutzung zwischen Ulmer Straße und Nähterstraße. Darin enthalten sind Flächen, die untergenutzt sind und Flächen, die eine Nutzungsänderung erfahren sollen. Für die Entwicklung des Gebiets wurden mit dem Rahmenplan Wangen Nord städtebauliche Vorgaben gemacht. Das bestehende Planungsrecht steht bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen und der städtebaulichen Dichte diesen Zielen entgegen und soll deshalb geändert werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die in § 13 a (1) BauGB hierfür genannten Voraussetzungen liegen vor.

Für den Geltungsbereich zwischen Kirschenweg und dem Weg Flst. 1544/4 wurde bereits am 28. November 1984 ein Aufstellungsbeschluss gefasst (als

Bebauungsplan Ulmer Straße / Kirschenweg).

In der vom 18. Juni bis 2. Juli 1985 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung und beim Erörterungstermin am 1. Juli 1985 sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Nachdem das Verfahren ruhte, wurde 2005 die Behördenbeteiligung durchgeführt und 2006 der Planentwurf öffentlich ausgelegt. 2008 wurden die Planungsziele erneut angepasst und der Geltungsbereich geändert. 2009 wurden mit geändertem Planentwurf und erweitertem Geltungsbereich erneut die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Äußerungen sind in Anlage 3 dargestellt. Am 28. September 2010 fasste der UTA erneut den Auslegungsbeschluss. Gleichzeitig wurde das Verfahren auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB umgestellt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 27. Juli 2010 und der Begründung mit gleichem Datum fand in der Zeit vom 15. Oktober 2010 bis 15. November 2010 statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Aufgrund des lange zurückliegenden Aufstellungsbeschlusses wurde im Zeitraum der öffentlichen Auslegung am 2. November 2010 abermals eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Betroffene Bürgerinnen und Bürger sind nicht erschienen, es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB benachrichtigt. Abgegebene Stellungnahmen sind in der Anlage 2 zusammengestellt.

Mit Datum 2. Februar 2011 wurde der ausgelegte Bebauungsplanentwurf vom 27. Juli 2010 auf Anregung des Regierungspräsidiums Stuttgart (Denkmalschutz) um einen Hinweis auf § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde von Kulturdenkmälern) ergänzt.

Ebenfalls mit Datum 2. Februar 2011 wurde der ausgelegte Bebauungsplanentwurf vom 27. Juli 2010 auf Anregung des Amtes für Umweltschutz im Rahmen der Mitzeichnung zum Auslegungsbeschluss um einen Hinweis zur Lufthygiene (Überschreitung des Stickstoffdioxidgrenzwertes der 39. BImSchV) ergänzt.

Mit diesen beiden Ergänzungen erhält der Bebauungsplanentwurf das Datum 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011. Mit Datum 2. Februar 2011 wurde die ausgelegte Begründung zum Bebauungsplan vom 27. Juli 2010 hinsichtlich des Hinweises zur Lufthygiene ebenfalls ergänzt. Mit dieser Ergänzung erhält die Begründung das Datum 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011.

Begründung zum Bebauungsplanentwurf

Die Grundzüge der Planung und ihre wesentliche Auswirkungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011 (Anlage 1) dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Finanzielle Auswirkungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Bestandsgebiet. Die öffentliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Nach Angaben des Stadtmessungsamts beträgt der Planungsvorteil rd. 1,1 Mio. €. Nicht berücksichtigt sind Kosten für evtl. vorhandene Altlasten.

Alle im Geltungsbereich liegenden Verkehrsflächen sind schon vor längerer Zeit hergestellt und beitragsrechtlich abgerechnet worden. Ein Mittelrückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Wo durch den Bebauungsplan eine größere Geschossfläche realisiert werden kann, werden Kanalbeiträge nachverlangt. Deren Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung im neuen südlichen Teil des Geltungsbereichs tragen die Grundstückseigentümer die Gutachten- und Planungskosten sowie die Kosten, die aus dem dort entstehenden Bedarf an Kindertagesstättenplätzen herrühren. Hierfür sind städtebauliche Verträge abgeschlossen worden.

Beteiligte Stellen

Referate WFB, T, OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

Keine□□□□□

Erledigte Anträge/Anfragen

Keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011
2. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
3. Zusammenstellung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB
4. Bebauungsplan (Verkleinerung) vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011
5. Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans vom 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011
6. Städtebauliche Verträge

1. Plangebiet

Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst überwiegend bebaute Flächen nördlich des Ortskerns von Wangen. Diese werden von der Ulmer Straße, der Nähterstraße, dem Verbindungsweg Flst. 1544/5 und den Grundstücken Ulmer Straße 268 bzw. Nähterstraße 86 begrenzt.

Angrenzende Nutzungen

Nordwestlich des Plangebiets auf dem Grundstück Ulmer Straße 228 schließt sich ein kleineres Möbelhaus (Dänisches Bettenlager) an. Jenseits der Ulmer Straße ist überwiegend gewerbliche Nutzung zu finden. Planungsrechtlich gilt dort Industriegebiet (OBS). Außerdem ist im Bereich der Gebäude Ulmer Straße 261 bis 263 der Zwischenanriff Ulmer Straße für das Projekt S 21 planfeststellungsrechtlich festgelegt. Die Grundstücke südwestlich der Nähterstraße am Fuß des Wangener Berges sind mit Wohngebäuden bebaut, ebenso die sich südöstlich an den Geltungsbereich anschließende Bebauung an der Nähterstraße. An der Ulmer Straße schließt sich südöstlich des Plangebiets gemischte Nutzung an: In den Erdgeschossen und im Blockinnenbereich teilweise gewerbliche Nutzung (Baufirma, Fahrradladen) und in den darüber liegenden Geschossen Wohnnutzung.

Bestand

Auch im Gebiet selber ist heute überwiegend gemischte Nutzung vorhanden. Entlang der Nähterstraße ist überwiegend Wohnbebauung zu finden, während entlang der Ulmer Straße überwiegend gewerbliche Nutzung angesiedelt ist. Es handelt sich um einen Gebrauchtwagenhandel, ein Autohaus, ~~welches seinen Betrieb Ende 2009 aufgegeben hat~~, einen Zimmereibetrieb und ein Ingenieurbüro.

Größe

Der gesamte Geltungsbereich erfasst eine Fläche von ca. 1,17 ha.

2. Geltendes Recht, andere Planungen

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im aktuellen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt.

Aus den Jahren 1949 und 1958 existierende Bebauungspläne sind wegen eines Verfahrensfehlers nichtig. In dem Bebauungsplan aus dem Jahre 1958 ist zwischen dem Flurstück 1544/4 und dem Flurstück 1544/5 entlang der Ulmer Straße wie auch an der Nähterstraße jeweils ein Baustreifen vorgesehen. Die Grundstücke an der Nähterstraße sind entsprechend diesen Festsetzungen bebaut, was aber den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 1937/034 widerspricht, der nur einen Baustreifen in der Mitte festsetzt. Mit der Baustaffel 6 (OBS 1935) ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Die städtebaulich gewünschte Bebauung entlang der Ulmer Straße, die sich auch in die vorhandene Bebauung einfügen würde, ist auf Grund des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gelten die Bebauungspläne 1935/070 und 1937/034 und die Baustaffel 6 (OBS 1935). Weitere Pläne (1949/008, 1958/033, 1962/056) sind nicht rechtsverbindlich.

Es gilt die Satzung über Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/009).

Nördlich des Geltungsbereichs in ca. 20 m Abstand verlaufen die Tunnelröhren der planfestgestellten Trasse der Zuführung Ober-/Untertürkheim des Projekts Stuttgart 21 (Planfeststellungsabschnitt 1.6 a). Vom Gebiet, in dem Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen sind, sind auch wenige Grundstücke am Nordende des Geltungsbereichs betroffen. Die Beweissicherungsgrenze ist im Lageplan nachrichtlich dargestellt. Weiter südlich, ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich der planfestgestellte Zwischenangriff Wangen. Während der Bauzeit ist auch im Plangebiet mit Lärmimmissionen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

3. Ziel und Zweck der Planung

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ist im Rahmenplan Arbeitsstättengebiet Gaisburg/Wangen-Nord und im Rahmenplan Wangen Nord beschrieben. Dort werden unter anderem genannt:

- die Verbesserung des Stadtbildes, insbesondere entlang der Ulmer Straße,
- die Ausweisung von Büroaufläichen im Nahbereich der Stadtbahnhaltestellen,
- entlang der Ulmer Straße Schaffung von Wohnungen in den oberen Geschossen,
- Abschirmung der vorhandenen Wohnbebauung an der Nähterstraße vor Emissionen aus der Ulmer Straße,
- Anlegen von straßenbegleitenden Grünstreifen auf Privatgrundstücken,
- Begrünte Freiflächenanteile, begrünte Dächer,
- Schaffen einer "grünen" Geh- und Radwegeverbindung auf der Nähterstraße zwischen Gaisburg und Wangen.

Eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung entlang der Ulmer Straße in der städtebaulich erwünschten Höhe und Dichte ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Im Jahr 1984 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Quartier gefasst und die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung formuliert. Der Bereich südöstlich des Kirschenweges wurde 1996 mit einem Gebäude mit Einzelhandelsnutzung bebaut.

Im Jahr 2002 wurde der Geltungsbereich um diese Fläche reduziert. Neu mit einbezogen wurde eine Teilfläche der Nähterstraße, da die heute dort vorhandene große Verkehrsfläche gestaltet werden soll. Für diesen Geltungsbereich wurde ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Auslöser dafür war der geplante Bau eines Bürogebäudes auf dem Flst.1087/8 Ulmer Straße

232. Im Vorgriff auf die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde dieses Vorhaben gemäß § 33 (2) BauGB Ende 2002 genehmigt. Nachdem von den beiden Eigentümern der Grundstücke südöstlich des Weges Flst. 1544/4 Planungsüberlegungen für eine Nutzungsintensivierung mit Wohnbebauung vorgelegt wurden, wird der Geltungsbereich um die betreffenden Grundstücke erweitert. Um die geforderte städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

4. **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Dies ist möglich, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt. Bereits geplante und bebaute Flächen werden baulich nachverdichtet.
- gemäß § 13 a (1) Nr. 1 BauGB die festzusetzende Grundfläche im Planungsgebiet weniger als 20 000 m² umfasst. Im näheren Umfeld erfolgen keine weiteren Bauleitplanungen, so dass keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- entsprechend § 13 a (1) Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB sind nicht vorhanden.

Dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll entsprechend § 13 a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden.

5. **Planinhalt**

Städtebauliche Konzeption

Entsprechend den im Rahmenplan formulierten Zielen soll sich ergänzend zum Bestand entlang der Ulmer Straße eine weitgehend geschlossene Bebauung entwickeln. Dadurch können dahinter liegend ruhige Freiflächen geschaffen werden. Die Wohnungen orientieren sich abgewandt von der Ulmer Straße nach Südwesten. Die Bebauung an der Nähterstraße wird so vom Straßenlärm der Ulmer Straße geschützt. Untergenutzte Flächen werden aufgewertet, der Straßenraum der Ulmer Straße wird gefasst und das Stadtbild wird verbessert.

Die Südwestseite der Ulmer Straße ist von Rinckenberg kommend lückenlos bebaut. Die Gebäude haben im Erdgeschoss teilweise gewerbliche Nutzung,

ansonsten Wohnnutzung. Die Traufhöhen betragen etwa 14,50 m, die Firsthöhen etwa 20 m bis 21 m. Dieser Höhe entsprechen in den älteren Gebäuden 4 Vollgeschosse zuzüglich eines Sockels und eines Dachgeschosses, in den jüngeren 5 Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses. Diese Gebäudezeile endet am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs abrupt mit einer Brandwand, und es folgen eine Baulücke sowie die niedrigen Betriebsgebäude des Zimmereibetriebs. Zur Wiederherstellung des Straßenraums und Verbesserung des Ortsbilds ist es erforderlich, diese vorhandene Bebauungsstruktur im Plangebiet fortzuführen.

Dementsprechend sind die Baugrenzen als Baustreifen entlang der Ulmer Straße und Nähterstraße festgesetzt, mit Ausnahme von Grundstück Ulmer Straße 254. Um den Baukörper des ehemaligen Autohauses weitgehend zu erhalten, reicht dort das Baufenster über die gesamte Tiefe des Baublocks.

Um die Nähterstraße als Rad-/Fußwegeverbindung aufzuwerten, wird die Aufweitung der Nähterstraße an der Einmündung des Straßenflurstücks 1544/4 sowie das gesamte Flurstück 1544/4 in den Geltungsbereich mit einbezogen und durch geplante Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze gestaltet.

Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Entlang der Nähterstraße befindet sich überwiegend Wohnnutzung, wobei die Hofgeschosse dieser Gebäude zur Ulmer Straße hin gewerblich genutzt werden (Tankanlagenbau, Kfz-Werkstatt und Gebrauchtwagenhandel). Entlang der Ulmer Straße befinden sich gemischte Nutzungen, u. a. ein Bürogebäude (Ulmer Straße 232) und Lager- bzw. Betriebsflächen. Auf dem Grundstück Ulmer Straße 254 befindet sich ein Autohaus mit Reparaturwerkstatt, das 1985 genehmigt und 1996 erweitert wurde.

Die sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs an der Ulmerstraße befindliche gewerbliche Nutzung soll durch Wohnbebauung ersetzt werden. Dazu gehört auch der Zimmereibetrieb, der als störender Betrieb betrachtet wird. Da aber ein Planungsziel dieses Bebauungsplans ist, diesen Betrieb durch Wohnbebauung zu ersetzen, findet das keinen Niederschlag in den Festsetzungen.

Das Gebiet ist somit geprägt durch Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung vor allem an der Ulmer Straße. Die Nutzungsarten sind räumlich wenig voneinander getrennt. Konflikte durch das enge Nebeneinander der Nutzungen waren bisher nicht festzustellen.

Entsprechend dem heutigen Gebietscharakter wird für den gesamten Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Somit sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Um Grundstücke für die erwünschte Stärkung der Wohnnutzung vorzuhalten und um einen negativen Einfluss auf den Gebietscharakter zu vermeiden, werden

Vergnügungsstätten (dazu zählen Spielhallen) ausgeschlossen. Insoweit ändert der Bebauungsplan die Festsetzungen der Satzung Vergnügungseinrichtungen und andere (1989/009).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Wangen, der in der Konzeption Einzelhandel und Zentren der Landeshauptstadt Stuttgart festgelegt ist. Mit dieser Konzeption wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Daher soll vermieden werden, im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan schließt dies dementsprechend aus.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Der Flächennutzungsplan hat u. a. das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dieses Ziel kann u. a. dann erreicht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eine ausreichende bauliche Dichte zulassen.

Die Grundstücke sind bei der städtebaulich gewollten zweireihigen Bebauung an Nähter- und Ulmer Straße nicht sehr tief. Deshalb ist für eine zweckmäßige Nutzung der Grundstücke eine GRZ von 0,6 erforderlich. Im südöstlichen Abschnitt mit den tieferen Grundstücken und der höheren Bebauung genügt eine GRZ von 0,4. Die hier geplante Tiefgarage hat einen großen Flächenbedarf. Deshalb sollen durch Anlagen nach § 19 (4) BauGB verursachte Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden.

Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den vorhandenen Gebäuden, die zur Nähterstraße zwei Geschosse, zur Ulmer Straße drei bis fünf Geschosse aufweisen. Auch auf der gegenüber liegenden Seite der Ulmer Straße sind oft drei und mehr Geschosse zu finden. Daher lassen die Festsetzungen zur Gebäudehöhe an der Ulmer Straße eine dreigeschossige Bebauung im nördlichen und eine fünfgeschossige Bebauung im südlichen Teil zu.

Durch diese Festsetzung der Gebäudehöhe kann die an der Ulmer Straße vorhandene Bebauungsstruktur fortgesetzt und ein homogener Blockrand ermöglicht werden. Dies ist erforderlich für eine städtebaulich wirksame Raumkante an der breiten Ulmer Straße und zur Abschirmung der Wohnnutzung an der Nähterstraße und der Freibereiche vor Verkehrslärm der Ulmer Straße. Zusammen mit der GRZ-Festsetzung führt dies zu einer Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl des § 17 BauNVO. Diese Überschreitung ist durch die genannten besonderen städtebaulichen Gründe erforderlich. Ein Ausgleich wird geschaffen durch Festsetzungen zur Dachbegrünung, Bepflanzung der unbebauten Flächen und wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze und Begrünung von

Tiefgaragen. Diese Maßnahmen dienen der Qualität der Freiflächen und verbessern deren ökologische Funktion. Auch bietet der nahe gelegene Wangener Berg Erholungsflächen in fußläufiger Entfernung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Durch die gute Anbindung des Gebiets an den ÖPNV und an das örtliche und überörtliche Straßennetz werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von straßenbegleitenden Baustreifen mit 11,50 m bis 14,00 m Tiefe festgesetzt. Im Bereich des Autohauses wird entsprechend der heutigen Bebauung ein durchgehendes Baufenster festgesetzt. Da aber eine neue Gebäudekante in der Flucht der Gebäude Nähterstraße 108 - 114 liegen soll, wird die Baugrenze entsprechend festgesetzt und damit nicht mehr der gesamte vorhandene Baukörper des ehemaligen Autohauses erfasst.

Die Baugrenze entlang der Nähterstraße setzt die vorhandene Bauflucht der Gebäude 72 - 86 fort. Gebäude Nr. 90 bleibt außen vor und soll durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Bauweise

Um möglichst ruhige Freibereiche zu erhalten und um die Wohnbebauung an der Nähterstraße vor Emissionen der Ulmer Straße abzuschirmen, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

An der Nähterstraße ist heute ein großer Teil der Bebauung in geschlossener Bauweise vorhanden. Um dies fortzuführen und um die ausreichende Bebaubarkeit schmaler Grundstücke zu ermöglichen, wird auch hier geschlossene Bauweise festgesetzt.

Äußere und innere Erschließung

Mit der Bundesstraße B 10 / B 14, die über die Ulmer Straße erreichbar ist, ist das Gebiet an das überörtliche Straßenverkehrsnetz gut angeschlossen.

Die Stadtbahnlinien U 9 und U 4, die in unmittelbarer Nähe ihre Haltestelle haben, sorgen für eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes ist über die Ulmer Straße und die Nähterstraße gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die zu überplanende Fläche liegt im Bestandsgebiet. Das Kanal- und Leitungsnetz ist bereits eingelegt und ausreichend dimensioniert.

6. Örtliche Bauvorschriften

Um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen und insbesondere zur

Durchführung baugestalterischer Absichten, sind örtliche Bauvorschriften erforderlich. Sie haben folgenden Regelungsinhalt:

Entlang der Ulmer Straße wird wegen besserer Nutzbarkeit „Flachdach“ festgesetzt. Für den übrigen Bereich ist unter Berücksichtigung bereits vorhandener Bebauung an der Näherstraße Satteldach mit einer Regelung über die Zulässigkeit von Dachaufbauten festgesetzt. Im Bereich des Autohauses ist sowohl Sattel- als auch ausnahmsweise Flachdach möglich. Weitere Regelungen zu Einfriedungen, Müllbehältern sowie Werbeanlagen sollen zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

7. Umweltbelange

Lärmschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Ulmer Straße ist mit Lärmimmissionen durch Straßenverkehr von tags 65 bis 70 dB(A) und nachts von 55 bis 60 dB(A) auszugehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein Mischgebiet (Tag 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)) sind damit überschritten. Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs mit der geplanten Wohnbebauung wurde ein Lärmgutachten erstellt.

Eine Lärminderung durch Reduzierung des Verkehrs scheidet aus, da die Ulmer Straße die Ortverbindungsstraße zwischen Wangen und Gaisburg ist und die Haupteinfriedungsfunktion für die angrenzenden Baugebiete darstellt.

Ein aktiver Lärmschutz ist aufgrund der Sachlage – benötigte Verkehrsflächen (Fahrbahn, Stellplätze für den ruhenden Verkehr, Gehweg) - nicht umsetzbar, so dass nur passiver Schallschutz durch Maßnahmen am Gebäude möglich ist. Der Bebauungsplan setzt deshalb fest, dass an baulichen Anlagen, die der Ulmer Straße zugewandt sind, Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind. Im weiteren Bereich des erfassten Gebietes liegen die Lärmwerte im Grenzbereich bzw. werden eingehalten. Eine entsprechende festsetzende Regelung ist nicht notwendig, jedoch ist eine Kennzeichnung erfolgt.

Gegenüber des südöstlichen Teils des Plangebiets ist die Großbaustelle „Zwischenangriff Wangen“ für Stuttgart 21 vorgesehen. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für Stuttgart 21, PFA 1.6 a, wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Baustellenbetrieb (Bereich Zwischenangriff Ulmer Straße) auch der südöstliche Bereich des Plangebiets untersucht. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden sowohl tags als auch nachts vor allem durch den Baustellenverkehr überschritten. Von daher ist während der Bauzeit mit Lärmbelastung zu rechnen.

Lufthygiene

Die Qualität der Luft wird durch Emissionen aus gewerblicher Nutzung, aus Hausheizungen und aus dem Straßenverkehr beeinträchtigt. Ein Ausgleich findet durch die Frischluftzufuhr aus dem nahe gelegenen Wangener Berg

statt. Beim Luftindex-Mittel 1995/1996 weist das Gebiet bezogen auf die im Stadtgebiet vorhandenen Werte eine mittlere Belastung auf.

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, werden sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Die für den Klimaatlas Stuttgart erarbeiteten Immissionsgutachten geben über die Luftschadstoffbelastung entlang der Ulmer Straße für das Stichjahr 2010 Auskunft (Screeningverfahren mit Modell PROKAS). Nach diesen Berechnungen ist entlang der Ulmer Straße mit einer Überschreitung des Jahreshgrenzwertes der ~~22.~~ 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂) von 40 µg/m³ zu rechnen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden dort bis 45 µg/m³ im Jahresmittel prognostiziert.

Nachteile können durch eine entsprechende Grundrissanordnung vermieden werden.

Klima

In der Untersuchung „Stadtklima 21“ wird das Planungsgebiet als Stadt bzw. Stadtkern mit nächtlicher Auskühlung dargestellt. Der Kaltluftstrom ist vergleichsweise gering und die Durchlüftung im Gebiet wird (wie in weiten Teilen des Stadtgebiets) eher als schlecht bewertet. Da das Plangebiet überwiegend bereits bebaut ist, wird sich die Situation durch die Planung nicht merklich verändern.

Die nachteiligen Auswirkungen der vorhandenen starken Versiegelung auf das Kleinklima (Aufheizung und verringerte nächtliche Abkühlung) wird sich durch die Pflanzverpflichtungen langfristig verbessern.

Wasser- und Bodenschutz

Das Gebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Bei Beachten der gesetzlichen Bestimmungen sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich liegen zwei Flächen, bei denen der Verdacht auf schädliche Bodenablagerungen besteht. Es kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind.

Nähere Informationen erteilt das Amt für Umweltschutz.

Das Bodenschutzkonzept Stuttgart stellt in der Themenkarte Bodenversiegelung für den Untersuchungsraum in weiten Teilen die Versiegelungsstufe Fünf dar, das entspricht einem Versiegelungsgrad von 76 - 90 %. Im Entwurf der Bodenqualitätskarte wird die Bodenqualität mit Null, das heißt fehlend, angegeben.

Eine Verschlechterung im Hinblick auf Wasser- und Bodenschutz ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch die Pflanzverpflichtungen wird sich die Wasserspeicherfähigkeit im Gebiet erhöhen. Zur Minimierung der nachteiligen Folgen der Bodenversiegelung sind Flachdächer zu begrünen, Stellplätze in wasserdurchlässiger Form herzustellen und Tiefgaragen mit 60

cm Erdüberdeckung herzustellen.

Artenschutz nach § 44 BNatschG

Für das Planungsgebiet liegen Erkenntnisse über das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten nicht vor. In Anbetracht der bestehenden baulichen Nutzung mit einem lediglich geringen Anteil Grün- und Freiflächen sind allenfalls allgemein häufige, anpassungsfähige und nicht besonders gefährdete Arten zu erwarten; auf eine Untersuchung hierzu wurde deshalb verzichtet. Unabhängig davon verbleiben im Geltungsbereich sowie in der Umgebung Lebensraumstrukturen, so dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen nicht zu erwarten ist.

Begrünung

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden. Durch die Pflanzverpflichtungen wird sich der Anteil begrünter Fläche erhöhen. Im gesamten Plangebiet werden über einen Flächenansatz Baumpflanzungen festgesetzt, die den Grünanteil im Gebiet erhöhen werden (pv1). Zur Erhöhung des Grünflächenanteils ist die Vorgartenzone mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, sofern die Fläche nicht für notwendige Stellplätze und Zufahrten benötigt wird (pv2). Durch die Dachbegrünungsfestsetzung wird Lebensraum für bestimmte Pflanzenarten und Insekten geschaffen (pv3).

Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf einen Umweltbericht und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird daher verzichtet.

8. Statistische Daten

Bauflächen Mischgebiet	10 560 m ²
Verkehrsfläche	1 130 m ²
Gesamtfläche Geltungsbereich	11 690 m ²

Die Änderungen/Ergänzungen sind durchgestrichen bzw. in kursiver Schrift dargestellt.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 27. Juli 2010 / 2. Februar 2011

Dr.-Ing. Kron

Stadtdirektor

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße (Bozelen) im Stadtbezirk Wangen (Wa 68)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB)

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange, die über die öffentliche Auslegung benachrichtigt wurden, haben sich nicht geäußert:

Garten- Friedhofs- und Forstamt (Forstwirtschaft), Amt für Umweltschutz, Deutsche Post, Handwerkskammer Stuttgart, Kabel BW, SSB, VVS.

Stellungnahmen ohne Einwände haben abgegeben:

Amt für Liegenschaften und Wohnen (Landwirtschaft), Eisenbahnbundesamt, Gesundheitsamt, Regierungspräsidium Stuttgart (Raumordnung), Bodenseewasserversorgung

Zusammenstellung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen abgegeben haben:

Anregungen	Stellungnahme	Ergebnis berücksichtigt ja nein
<p>Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die Tunnelröhren des Planfeststellungsabschnitts 1.6 a des Projekts Stuttgart 21 in einem Abstand von ca. 20 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Die parallel dazu verlaufende Beweissicherungs-grenze erfasst auch einige Grundstücke des Geltungsbereichs. Hier sind Beweissicherungsmaßnahmen gemäß des Planfeststellungsbeschlusses durchzuführen.</p> <p>Weiter wird auf den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Zwischenangriff Ulmer Straße und auf die Veränderungssperre für</p>	<p>Die Tunneltrasse und die Beweissicherungsgrenze, soweit sie das Plangebiet berühren, sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die Flächen innerhalb der Beweissicherungsgrenze sind bereits bebaut.</p> <p>Die Fläche des Zwischenangriffs Wangen ist im Plan nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Das geltende Planungsrecht (Baustaffel 6) setzt Wohngebiet fest. Demnach ist bereits heute hier</p>	<p>x</p> <p>x</p>

<p>die von der Planfeststellung betroffenen Flächen hingewiesen. Eine gegenseitige Beeinflussung von Maßnahmen der Bahn und von Bauvorhaben im Geltungsbereich sei wahrscheinlich. Eventuelle Schutzmaßnahmen gingen zulasten der Bauvorhaben. Falls durch ein Bauvorhaben eine Beeinträchtigung des planfestgestellten Eisenbahnvorhabens zu erwarten sei, sei das Bauvorhaben unzulässig. Die Beweislast läge beim Vorhabenträger bzw. der Landeshauptstadt Stuttgart für den Bebauungsplan.</p>	<p>Wohnbebauung zulässig. Sowohl bei einer Bebauung nach geltendem Planungsrecht als auch bei einer Bebauung nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans ist der durch die planfestgestellten Maßnahmen für S 21 verursachte Baustellenlärm hinzunehmen.</p>	
<p>Die Deutsche Telekom AG und die EnBW bitten, den Bauträger darauf hinzuweisen, vor Baumaßnahmen frühzeitig Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Die Eigentümer wurden informiert.</p>	<p>x</p>
<p>Die Industrie- und Handelskammer möchte, dass auch in Zukunft gewerbliche Nutzung entlang der Ulmer Straße möglich sein soll.</p>	<p>Dies ist gegeben.</p>	<p>x</p>
<p>Das Regierungspräsidium Stuttgart (Denkmalschutz) bittet, einen Hinweis auf § 20 DSchG (Zufällige Funde von Kulturdenkmälern) in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Textteil wird ergänzt</p>	<p>x</p>
<p>Der Verband Region Stuttgart weist darauf hin, dass im Fall verkehrsintensiver Ansiedlungen eine entsprechende Verkehrsanbindung an die B 10 erforderlich ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>x</p>

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Ulmer Straße (Bozelen) im Stadtbezirk Wangen (Wa 68)

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Mit dem geänderten Planentwurf mit Begründung vom 8. Juni 2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Nicht geäußert haben sich:

Deutsche Post, SSB.

Zustimmend ohne Anregungen haben sich geäußert:

Amt für Liegenschaften und Wohnen, 23-4 (ehem. Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur), Garten- Friedhofs- und Forstamt (ehem. staatliches Forstamt), Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart, Regierungspräsidium Stuttgart, Verband Region Stuttgart, Eisenbahn-Bundesamt.

Zusammenstellung der Anregungen zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB:

Anregungen	Stellungnahme	Ergebnis
		berücksichtigt ja nein
Das Amt für Umweltschutz bittet um Ergänzung der Begründung bzgl. des Autohauses Ulmer Straße 254 um den Hinweis auf die Lärmverträglichkeit bei geschlossenen Toren und gibt den Hinweis, dass durch den Zwischenangriff für S 21 an der Ulmer Straße die Immissionsrichtwerte überschritten werden.	Der Betrieb wurde 2009 aufgegeben. Mittlerweile hat ein anderes Autohaus dort seinen Betrieb aufgenommen. Die Begründung wird um die Angaben des Amts für Umweltschutz ergänzt.	X
Das Amt für Umweltschutz bittet um eine nicht festlegende, sondern auf die Ausgangslage hinweisende Formulierung des maßgeblichen Außenlärmpegels im Textteil.	Die Formulierung im Textteil des Bebauungsplans wurde entsprechend geändert.	X

<p>Das Amt für Umweltschutz bittet, bei Abschluss von städtebaulichen Verträgen als Maßnahme zur Reduzierung des Jahresprimärenergiebedarfs einen Textbaustein aufzunehmen, der den Vorhabenträger zur Reduzierung des Jahresprimärenergiebedarfs um mind. 40 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung verpflichtet.</p>	<p>In den städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern wurde dieser Textbaustein übernommen.</p>	<p>X</p>
<p>Die Telekom und die EnBW haben darum gebeten, dass bei Baumaßnahmen möglichst frühzeitig Kontakt aufgenommen wird, da im Planbereich Leitungen beider Leitungsträger vorhanden sind. Die Kabel Deutschland GmbH erklärt, dass die Versorgung mit Breitbandkabeln möglich ist.</p>	<p>Das Planungsbüro der Grundstückseigentümer wurde über diese Äußerungen informiert.</p>	<p>X</p>
<p>Der Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH bittet, die in der Begründung genannte Stadtbahnlinie U 13 durch die Linie U 4 zu ersetzen.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend geändert.</p>	<p>X</p>
<p>Das Gesundheitsamt hält den Hinweis im Textteil bzgl. schädlicher Bodenablagerungen für nicht ausreichend. Es sollten in der Begründung die zu ergreifenden Maßnahmen beschrieben werden.</p>	<p>Die Maßnahmen, die zu ergreifen sind, hängen von der Verunreinigung ab. Es handelt sich vorerst um Verdachtsflächen, die Art und der Grad der Verunreinigung (falls vorhanden) ist zurzeit nicht bekannt. Insofern kann mit dem jetzigen Informationsstand nur auf die zuständige Behörde hingewiesen werden, die die Art der zu ergreifenden Maßnahmen nach Prüfung des Sachverhalts bestimmt.</p>	<p>X</p>
<p>Die Handwerkskammer Stuttgart fordert, dass der vorhandene Zimmereibetrieb Ulmer Straße 256 als wesentlich störend einzustufen ist, daher im</p>	<p>Der genannte Betrieb befindet sich auf einem der beiden Grundstücke, auf denen Wohnbebauung entwickelt werden soll. Der Betrieb soll verlagert werden. Deshalb ist die Festsetzung</p>	<p>X</p>

<p>geplanten Mischgebiet nicht zulässig und somit über die Fremdkörperfestsetzung § 1 (10) BauNVO zu sichern wäre.</p>	<p>nach § 1 (10) BauNVO nicht angezeigt.</p>	
<p>Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass die Tunnelröhren des Planfeststellungsabschnitts 1.6 a des Projekts Stuttgart 21 in einem Abstand von ca. 20 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen. Die parallel dazu verlaufende Beweissicherungs-grenze erfasst auch einige Grundstücke des Geltungsbereichs. Hier sind Beweissicherungsmaßnahmen gemäß des Planfeststellungsbeschlusses durchzuführen.</p> <p>Weiter wird auf den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Zwischenangriff Ulmer Straße und auf die Veränderungssperre für die von der Planfeststellung betroffenen Flächen hingewiesen. Eine gegenseitige Beeinflussung von Maßnahmen der Bahn und von Bauvorhaben im Geltungsbereich sei wahrscheinlich. Eventuelle Schutzmaßnahmen gingen zulasten der Bauvorhaben. Falls durch ein Bauvorhaben eine Beeinträchtigung des planfestgestellten Eisenbahnvorhabens zu erwarten wäre, sei das Bauvorhaben unzulässig. Die Beweislast läge beim Vorhabenträger bzw. der Landeshauptstadt Stuttgart für den Bebauungsplan.</p>	<p>Die Tunneltrasse und die Beweissicherungsgrenze, soweit sie das Plangebiet berührt, wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die Flächen innerhalb der Beweissicherungsgrenze sind bereits bebaut.</p> <p>Die Fläche des Zwischenangriffs Wangen wird im Plan nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Das geltende Planungsrecht (Baustaffel 6) setzt Wohngebiet fest. Demnach ist bereits heute hier Wohnbebauung zulässig. Sowohl bei einer Bebauung nach geltendem Planungsrecht als auch bei einer Bebauung nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans ist der durch die planfestgestellten Maßnahmen für S 21 verursachte Baustellenlärm hinzunehmen.</p>	<p>X</p> <p>X</p>

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

MI Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. Anlage) sind nicht zulässig.

Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) und (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Einschrieb im zeichnerischen Teil.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für die nach § 19 (4) Satz 1 - 3 mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Höhen baulicher Anlagen als Höchstwerte (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die Angabe der Höhe ist, wenn nicht anders

angegeben, die Oberkante Straßenmitte der angrenzenden Straße, gemessen in der Gebäudemitte.
 Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt des Gebäudes.
 Traufhöhe (TH) ist
 - bei geneigten Dächern der Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut;
 - bei Flachdächern Oberkante Attika oder Oberkante Brüstung.

HbA1	TH	7,00 m
HbA2	TH FH	10,50 m 13,50 m
HbA3	TH FH	16,00 m 18,00 m
HbA2+3	Die Außenwände des obersten Geschosses sind straßen- und hofseitig um mind. 1,50 m zurückzusetzen, bezogen auf die Außenwände des darunter liegenden Geschosses.	
HbA4	TH FH	9,50 m 12,00 m
	Die Außenwände des obersten Geschosses sind straßenseitig um mind. 1,50 m zurückzusetzen, bezogen auf die Außenwände des darunter liegenden Geschosses.	
HbA5	FH	13,00 m
Technikauf- bauten	Technikaufbauten über das zurückgesetzte Dachgeschoss hinaus sind nicht zulässig.	

Stellplätze und Garagen (§ 23 (5) BauNVO)

Ga1	Stellplätze sind nur unterirdisch in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind mit wenigstens 60 cm Erdüberdeckung herzustellen und zu begrünen. Stellplätze für Behinderte können auch oberirdisch zugelassen werden.
-----	---

Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

g	Geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNVO)
---	---

Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

L	Entsprechend dem im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 zu treffen
---	--

(Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin).

Hinweis:

Im Bereich der Ulmer Straße ist von Lärmpegeln aus Straßenverkehr von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts auszugehen.

Pflanzverpflichtung (§ 9 (1) 25 BauGB)

- pv1 Je angefangene 300 m² maßgebliche Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. (3) BauNVO ist ein groß- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen.
- pv2 Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zufahrten und notwendige Stellplätze können zugelassen werden, sofern die Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung (z. B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) hergestellt werden.
- pv3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung sind mit heimischen Kräutern und Gräsern zu begrünen. Die Substrathöhe muss wenigstens 12 cm betragen.

Böschungen und Stützmauern (§ 9 (1) 26 BauGB)

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Dachgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

- D1 Flachdach
- D2 Satteldach mit 26° - 28° Neigung
- D3 Satteldach mit 26° - 28° Neigung
Ausnahmsweise zulässig ist Flachdach.

Allgemein: Benachbarte Dächer von Gebäuden, die in geschlossener

Bauweise errichtet werden, müssen dieselbe Neigung oder am Ortgang einen Versatz von wenigstens 1,00 m haben.

Die Länge von Dachaufbauten und Dacheinschnitten darf insgesamt höchstens ein Drittel der Länge der dazugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand zu First und Traufe muss mindestens 1,00 m, der Abstand zum Ortgang und zwischen zwei Gauben mindestens 1,50 m betragen. Die Dachaufbauten sind mit einer maximalen Konstruktionshöhe von 1,40 m, gemessen an der Gaubenvorderwand von Dachhaut des Hauptdaches zu Dachhaut der Gauben, auszuführen.

Dacheinschnitte zur Straßenseite und neben Dachaufbauten sowie übereinander angeordnete Dachgauben sind nicht zulässig.

Der Abstand von Sonnenkollektoren und Fotovoltaikelementen zu den Rändern der Dachflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Zulässig ist nur eine Außenantenne pro Gebäude.

Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Höhenlage für unbebaute Flächen ist das natürliche Gelände. Abweichungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe. Ausnahmen zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke können zugelassen werden.

Einfriedigungen, Müllbehälter (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Hecken bis 1,30 m Höhe zulässig. Standorte für Müllbehälter sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Müllbehälter sind durch Anpflanzungen, Rankgerüste oder geeignete bauliche Maßnahmen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Behälter sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung (AfS) wird verwiesen.

Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Logos und Stechschilder sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 70 cm. Sowohl die Höhe von bandartigen Werbeanlagen als auch die Höhe von Einzelbuchstaben darf maximal 50 cm betragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht.

Freistehende Werbeanlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten und dürfen maximal 3 m hoch sein. Auf Flächen mit Pflanzverpflichtung sind sie nur ausnahmsweise und nur im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig.

Werbeanlagen sind nicht zulässig oberhalb von Gebäudewänden, auf Einfriedigungen und auf öffentlichen Verkehrsflächen.

C. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen von Straßen zu treffen sind.

D. Hinweise

Altlasten Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Flächen, bei denen der Verdacht auf schädliche Bodenablagerungen besteht. Nähere Informationen erteilt das Amt für Umweltschutz.

Projekt Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die planfestgestellte Trasse der

Stuttgart 21 Tunnelröhren für das Projekts Stuttgart 21,

Planfeststellungsabschnitt 1.6 a, Zuführung Ober-/Untertürkheim. Entlang dieser Trasse verlaufen planfestgestellte Beweissicherungsgrenzen (Anlage 9.3 der Planfeststellungsunterlagen). Diese sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Nähere Auskünfte für betroffene Grundstücke erteilt die DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5, 76137 Karlsruhe.

An der Ulmer Straße gegenüber des südöstlichen Bereichs des Plangebiets ist die Großbaustelle „Zwischenangriff Wangen“ planfestgestellt. Diese ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Während der Bauzeit ist auch im Plangebiet mit Lärmbelästigung zu rechnen.

Höhenangaben Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

Anpflanzungen Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische Arten:
Bäume: Ahorn, Hainbuche, Gewöhnliche Esche, Zitterpappel, Graupappel, Vogelkirsche, Stieleiche, Echte Mehlsbeere, Feldulme, Bergulme, Winterlinde;
Sträucher: Haselnuss, Kornelkirsche, Hartnagel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Liguster, Hundrose, Kriechrose, Schlehe, Salweide, Schwarzer Holunder, Schneeball.

Bodenschutz Das Gesetz zum Schutz des Bodens, die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sind zu beachten. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial ist anzuwenden.

- Grundwasser-** Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit
schutz und Verordnung des
 Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002
 abgegrenzten
Wasserrecht Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und
 Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen
 bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren
 könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im
 Geltungsbereich ist mit Grundwasser zwischen 219,00 m und
 220,00 m ü. NN zu rechnen (Hydrogeologische Baugrunderkarte
 von Stuttgart i. M. 1 : 10 000). Auf die Bestimmungen des
 Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für
 Baden-Württemberg sowie auf das Beiblatt wird verwiesen.
- Bodendenk-** Gemäß § 20 DschG sind zufällige Funde von Sachen,
malpflege Sachgesam-
 heiten oder Teilen von Sachen, von denen anzunehmen ist,
 dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen
 oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse
 besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der
 Gemeinde (Polizeidienststelle) anzuzeigen.
- Lufthygiene** Entlang der Ulmer Straße ist mit einer Überschreitung des
 Jahreshgrenzwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO₂)
 von 40 µ/m³ im Jahresmittel um bis zu 5 µ/m³ zu rechnen. Es
 wird daher empfohlen, Aufenthaltsräume in
 straßenabgewandten Gebäudebereichen anzuordnen. Falls
 schallschutztechnisch erforderlich, kann die Frischluftversorgung
 der Wohnräume über motorische Belüftung mit
 Frischluftansaugung aus lufthygienisch unbedenklichen
 Bereichen erfolgen.

E. Anlagen

Sortimentsliste	<u>Zentrenrelevante Sortimente</u> <u>zentrenrelevante</u>	<u>Nicht</u> <u>Sortimente</u>
	Arzneimittel	Bad-,
	Sanitäreinrichtungen und	-zubehör
	Babyausstattung	Bauelemente,
	Bastel- und Geschenkartikel	
	Baustoffe	Beschläge,
	Beleuchtungskörper, Lampen	
	Eisenwaren	Bodenbeläge,
	Bekleidung aller Art	
	Teppiche,	Tapeten
	(Schnitt-)Blumen	Boote und Zubehör
	Briefmarken; Münzen	Brennstoffe,
	Bücher	

Mineralölerzeugnisse	
Computer, Kommunikationselektronik Computer)	Büromaschinen (ohne
Devotionalien	Campingartikel
Drogeriewaren	Erde, Torf
Elektroklein- und -großgeräte	Fahrräder und Zubehör
Foto, Video	Motorisierte Fahrzeuge aller
Gardinen und Zubehör	Art und Zubehör
Glas, Porzellan, Keramik	Farben, Lacke
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Fliesen
Haushaltswaren/ Bestecke	Gartenhäuser, -geräte
Kosmetika und Parfümerieartikel	Herde/ Öfen
Kunstgewerbe/ Bilder und –rahmen	Holz
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	Installationsmaterial
Leder- und Kürschnerwaren Einbaugeräte)	Küchen (inkl.
Musikalien	Kinderwagen, -sitze
Nähmaschinen	Möbel (inkl.
Büromöbel)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Pflanzen und -gefäße
Markisen	Rollläden und
Optik und Akustik	Werkzeuge
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Zooartikel – Tiermöbel,
Reformwaren	lebende Tiere
Sanitätswaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel einschl. Sportgeräte	
Tonträger	
Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen/ Zeitschriften	
Zooartikel - Tiernahrung, -zubehör	