

Stuttgart, 08.07.2013

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstr. Teil 1, Stuttgart-Vaihingen (Vai 261.1)
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	23.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	24.07.2013

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1 (Vai 261.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen wird in der Fassung des Entwurfs des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013. Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans und Ziele der Planung

Im zentralen Bereich des Stadtteils Stuttgart-Vaihingen existieren neben dem in den letzten Jahren entwickelten Bereich der „Neuen Ortsmitte“ Quartiere, in denen sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen, die in der Regel nach § 34 BauGB genehmigt wurden, nach und nach deutliche und planerisch nicht erwünschte Veränderungen ergeben haben, indem u. a. die ehemals vorhandenen grünen Blockinnenbereiche oftmals verloren gegangen sind.

Das Gebiet zwischen Hauptstraße, Gartenstraße, Katzenbachstraße und Seerosenstraße weist dagegen noch zusammenhängende Grünflächen im Blockinnenbereich auf. Mit dem bisher geltenden § 34 BauGB war die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB nicht gewährleistet. Aus Anlass einer Bauvoranfrage für die Neubebauung auf dem Flurstück 2826 (Gartenstraße 6), die nicht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich entsprach, wurde deshalb am 27. Juli 2010 für das oben beschriebene Plangebiet, ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die grundsätzlichen Ziele sind eine zu hohe Verdichtung zu vermeiden, den durchgrünten Innenbereich weitgehend zu schützen, einer zu hohen Versiegelung entgegen zu steuern und die Blockränder baulich zu stärken.

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 18. Dezember 2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der Maßgabe beschlossen, an der Seerosen-, der Garten- und der Hauptstraße als Dachform Satteldach festzusetzen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 27. Juli 2010 in zwei Teile geteilt (vgl. Anlage 4), da für den zentralen Bereich in Vaihingen eine Rahmenplanung beabsichtigt ist, deren Ergebnis nicht vorweggenommen werden soll. Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung wurden mit Datum vom 18. Dezember 2012 entsprechend geändert und vom 8. Februar bis zum 7. März 2013 mit den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die von den Bürgern im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Äußerungen sind in Anlage 3 dargelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB sind durchgeführt worden. Die Anregungen sind überwiegend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Stellungnahmen des Amtes für Umweltschutz (Stadtklima, Lufthygiene) und des Regierungspräsidiums konnten nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt werden (siehe Anlage 7).

Finanzielle Auswirkungen

keine

Beteiligte Stellen

OB/82

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013
3. Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Übersichtsplan geteilter Geltungsbereich (Vai 261.1 und Vai 261.2)
5. Bebauungsplanentwurf vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013
(unmaßstäblich)
6. Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
.....
8. Namensliste (nur für Mitglieder des Gemeinderats, nicht elektronisch abrufbar)

Ausführliche Begründung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Veränderungssperre
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Aufteilung des Geltungsbereichs
5. Auslegungsbeschluss
6. Öffentliche Auslegung
7. Beteiligung der Behörden
8. Begründung zum Bebauungsplan
9. Umweltbelange
10. Finanzielle Auswirkungen
11. Planungsvorteil
12. Flächenbilanz
13. Änderungen mit Datum vom 10. April 2013

1. Aufstellungsbeschluss

Am 27. Juli 2010 wurde im Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 261) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB einstimmig beschlossen (GRDRs 261/2010). Gleichzeitig wurde die Maßgabe beschlossen, die Formulierung „mindestens drei Geschosse“ solle (in den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung) entfallen.

2. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planung trat am 28. Juli 2011 eine Veränderungssperre für den Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans gemäß §§ 14 und 16 BauGB in Kraft. Die Notwendigkeit der Weiterführung der Planung sowie deren Sicherung erforderten eine Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB, die am 19. Juli 2012 beschlossen wurde. Die Geltungsdauer der Satzung endet damit für das Grundstück Gartenstraße 6 (Flst. Nr. 2826) am 6. September 2013, für den restlichen Geltungsbereich am 28. Juli 2014.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 17. bis zum 30. September 2010 durchgeführt. Dabei wurden Anregungen zur Sicherung der bestehenden gewerblichen Betriebe, zu den Baumöglichkeiten und zur Werthaltigkeit der Grundstücke vorgetragen. Die vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 3 ausführlich dargestellt.

4. Aufteilung des Geltungsbereichs

Für den zentralen Bereich in Vaihingen ist eine Rahmenplanung beabsichtigt, deren Ergebnis durch den Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden soll. Mit dem Auslegungsbeschluss wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans am 18. Dezember 2012 deshalb gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 27. Juli 2010 in zwei Teile geteilt (vgl. Anlage 4). Für den Baublock südlich der Bachstraße (Teil 1) besteht dringender Handlungsbedarf (Sicherung der Grünflächen im Blockinneren, Festsetzungen für die Bebaubarkeit des Grundstücks Gartenstraße 6 und Steuerung der zulässigen Nutzungsarten im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der neuen gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption), so dass das Verfahren für diesen Teil des Bebauungsplans kurzfristiger fortzuführen war. Das Bebauungsplanverfahren für Teil 2 soll zu einem späteren Zeitpunkt fortgeführt werden.

5. Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 18. Dezember 2012 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans mit der Maßgabe beschlossen, an der Seerosen-, der Garten- und der Hauptstraße als Dachform Satteldach festzusetzen. Der Entwurf des Bebauungsplans und seine Begründung wurden mit Datum vom 18. Dezember 2012 entsprechend geändert.

Bedingt durch die Dachform Satteldach - mit dem gegenüber dem Flachdach höheren Gebäudefirst - war in diesem Zusammenhang die Erhöhung der HbA (oberste Begrenzung der baul. Anlage) um jeweils 3 m erforderlich. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen (Gebäudetiefe und Dachneigung) wären sonst Gebäude mit einer Traufhöhe von unter 6 m entstanden, die (teilweise) noch unter den bestehenden Traufhöhen liegen. So wird gleichzeitig dem grundsätzlichen Ziel des Bebauungsplans nachgekommen, einen Übergang von der höheren Bebauung der „Neuen Ortsmitte“ zu der kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung westlich der Gartenstraße zu schaffen.

Im Zuge der Diskussion zum Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18. Dezember 2012 auch die Fassadengestaltung der zukünftigen Bebauung thematisiert. Es wurde befürchtet, dass insbesondere an der Hauptstraße großmaßstäbliche und ungegliederte Fassaden entstehen könnten. Eine breite Mehrheit sprach sich für eine Regelung zur Fassadengestaltung im Bebauungsplan aus. Ein entsprechender Beschluss erfolgte nicht. In den Textteil wurde daher ein Hinweis zur Fassadengestaltung aufgenommen („Wandflächen zum öffentlichen Straßenraum sind in Putz oder Naturstein auszuführen. Pro Grundstück ist mindestens alle 20 m eine deutliche vertikale Fassadengliederung vorzunehmen“).

6. Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 wurden vom 8. Februar bis zum 7. März 2013 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen mit Angaben zu den Themen Stadtklima, Lufthygiene, Verkehrslärm, Fluglärm, Bodenschutz, Natur- Grundwasser- und Immissionsschutz öffentlich aus und konnten eingesehen werden.

Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgetragen.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August / September 2010 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Anschreiben vom 31. Juli bzw. 16. August 2012 um Stellungnahme innerhalb eines Monats nach Erhalt des Schreibens gebeten.

Da der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange geändert wurde, wurden die betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt und mit Schreiben vom 30. Januar 2013 von der Auslegung benachrichtigt. Der Anregung des Amtes für Umweltschutz, zu den dem Auslegungsbeschluss zu Grunde liegenden Festsetzungen zurückzukehren (d. h. an der Hauptstraße und im südl. Bereich der Garten und der Seerosenstraße ein zu begrünendes Flachdach festzusetzen) und der Anregung des Regierungspräsidiums, den Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zeitnah zu berichtigen, wird nicht gefolgt.

Das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist ausführlich in Anlage 7 dargestellt.

8. Begründung zum Bebauungsplan

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die Belange des Umweltschutzes sind in der Begründung gemäß § 2a BauGB vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013 (Anlage 2) dargelegt.

9. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach

§ 2a BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon wurden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Eine Überprüfung der Umweltbelange ergab, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Erkenntnisse über Vorkommen gemäß § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützter und zugleich besonders seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegen für das Plangebiet nicht vor.

10. Finanzielle Auswirkungen

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist kein Grunderwerb erforderlich. Verkehrs- oder öffentliche Grünflächen sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. Es entstehen deshalb keine Kosten für die Stadt Stuttgart.

11. Planungsvorteil

Die Planung ist bestandsorientiert und nimmt die bisher nach § 34 BauGB zulässige Bebauung auf. Ein Planungsvorteil ist nicht zu ermitteln.

12. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 1,3 ha</u>
davon	
Besonderes Wohngebiet	ca. 1,1 ha
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha

13. Änderungen mit Datum vom 10. April 2013

Im Textteil und in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 sind u. a. aufgrund der Anregungen, die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgebracht wurden, Änderungen vorgenommen worden. Die Änderungen mit Datum vom 10. April 2013 betreffen nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes. Eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

13.1 Änderung und Ergänzung des Textteils

Der Anregung des Amtes für Umweltschutz (siehe Anlage 7) die Hinweise zur Festsetzung „Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ zu ergänzen bzw. zu ändern wurde gefolgt.

13.2 Änderung der Begründung

Zur Klarstellung wurde Kapitel 3.1 Art der baulichen Nutzung, im zweiten Absatz redaktionell ergänzt:

„Entsprechend dem Bestand und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind in WB₁ - in den Bauzeilen nördlich der Hauptstraße und westlich der Seerosenstraße außerdem auch Läden allgemein zulässig. *Im WB₂ - in den Bauzeilen südlich der Bachstraße, östlich der Gartenstraße und den dahinterliegenden Bauflächen im Blockinneren, sind Läden nicht zulässig, da diese Flächen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Vaihingen Ortsmitte sind und nicht der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechen würden.*“

In Kapitel 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Allgemein wurde im letzten Absatz zur Klarstellung eine redaktionelle Änderung/Streichung vorgenommen:

„Bei der weitaus überwiegenden Zahl der Grundstücke liegen die festgesetzten Werte für das Maß der Nutzung (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) mindestens im Bereich der Werte, die sich durch die vorhandene Bebauung ergeben. In der Regel ermöglichen die Festsetzungen eine mindestens gleiche oder höhere Nutzung als im Bestand. Bei wenigen Grundstücken kann insbesondere die im Bestand vorhandene Ausnutzung hinsichtlich der *Grundfläche* GRZ bei einer Neubebauung nicht mehr erreicht werden. ~~Dies betrifft einzelne kleinere Grundstücke, die heute nahezu vollständig bebaut sind.~~ Eine entsprechende Neubebauung wäre städtebaulich nicht mehr vertretbar.“

In Kapitel 9. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt, Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wurde zur Klarstellung wie folgt geändert:

„Das Plangebiet ist durch den Verkehr, insbesondere entlang der Haupt- und der Seerosenstraße, erheblich vorbelastet: Hinsichtlich der Lärmimmissionen werden entlang der Haupt- und der Seerosenstraße nachts Pegelwerte über 55 dB (A) prognostiziert (EU Lärmkartierung 2012 ~~2007~~). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WB-Gebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden *entlang der Haupt-, der Seerosen- und der Bachstraße im ganzen Geltungsbereich*, teilweise sogar erheblich, aufgrund des Straßenverkehrs überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle oder – wände) sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich und außerdem auch im Hinblick auf die vorhandene Situation und den Grundstückszuschnitt nicht möglich.“

Die Flächenbilanz (Kapitel 10) wurde redaktionell ergänzt:

„Das Plangebiet umfasst	ca. 1,3 ha.
<i>Besonderes Wohngebiet</i> (WB)	ca. 1,1 ha
Private Grünfläche	ca. 0,2 ha“

Begründung

1. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen westlich der so genannten „Neuen Ortsmitte“ mit der SchwabenGalerie und ist begrenzt von der Hauptstraße im Süden, der Seerosenstraße im Osten, der Bachstraße im Norden und der Gartenstraße im Westen. Das Gebiet liegt in einer Höhe von etwa 440 bis 447 Metern über Normalnull und fällt von Südwesten nach Nordosten in Richtung Kreuzungsbereich Bach- /Seerosen-straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 1,3 ha.

Im Geltungsbereich ist eine relativ heterogene Baustruktur vorhanden. Die ältesten Gebäude stammen aus der Zeit um 1800, der größte Teil der Bebauung stammt aus dem Zeitraum von 1870 bis 1930. Die Bebauung besteht größtenteils aus Einzelhäusern und ist überwiegend ein- bis zweigeschossig und in der Regel mit einem geneigten Dach (meist Satteldächer mit einer Neigung von 38 bis 45 Grad) versehen. Das Gebäude Hauptstraße 60 ist dreigeschossig. Die Bebauung der Baublöcke, die im Nordosten, im Norden, im Westen und im Süden an das Plangebiet anschließen, ist hinsichtlich der vorhandenen Baustrukturen ähnlich. Dreigeschossige Gebäude sind sowohl innerhalb des Plangebiets (Hauptstraße 60) als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hauptstraße 49, 51) vorhanden, außerdem gibt es insbesondere nördlich der Bachstraße auch einzelne dreigeschossige Gebäude (z. B. Bachstraße 22, 24 und 26 und Seerosenstraße 19 und 21). Östlich der Seerosen- und südlich der Bachstraße ist in den letzten Jahren die prägnante Bebauung der „Neuen Ortsmitte“ mit Gebäudelängen über 50 m in relativ hoher baulicher Dichte entstanden. An der Ostseite der Seerosenstraße (Hauptstraße 28, 30, 32 und 34) ist ein viergeschossiges Mehrgenerationenhaus genehmigt, das Vorhaben ist derzeit im Bau (Stand Juli 2012).

Im Gebiet besteht eine Vielfalt an Nutzungen, vorherrschend ist dabei die Wohnnutzung. Daneben sind, insbesondere an der Haupt- und der Seerosenstraße, verschiedene Läden (kurz- und mittelfristiger Bedarf: Lebensmittel, Elektrobedarf) und mehrere Schank- und Speisewirtschaften vorhanden. Außerdem ist mit einer Autowerkstatt auch ein Handwerks- und Gewerbebetrieb im Gebiet. Darüber hinaus gibt es an verschiedenen Stellen im Plangebiet Dienstleistungsunternehmen sowie Räume für freie Berufe (z. B. Zahntechnikbetrieb, Gebäudereinigungsdienst, Arzt- und Tierarztpraxis, Friseur, Übersetzungsbüro, Schlüsseldienst, Medienunternehmen, ...). Im Gebäude Hauptstraße 50 sind ein Billard-Cafe und eine Videothek vorhanden, die nach Ausstattung bzw. auf Grund des Warenangebots nicht als Vergnügungsstätte einzustufen sind.

Der zentrale Einkaufsbereich des Stadtteils Vaihingen befindet sich in der „SchwabenGalerie“ in unmittelbarer Nachbarschaft. Teile des Plangebiets (an der Hauptstraße und an der Seerosenstraße) sind dem zentralen Versorgungsbereich bzw. dem Ergänzungsbereich zuzurechnen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Planungserfordernis und städtebauliche Ziele

Innerhalb des Plangebiets hat sich bis heute eine Baustruktur entwickelt, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise sehr heterogen darstellt.

Daneben gibt es im Gebiet, wie in anderen angrenzenden Gebieten auch, nur noch wenige Grün- und Freiflächen, wenn diese auch für eine zentrumsnahe Wohnnutzung von besonderer Bedeutung sind. Aufgrund des fehlenden qualifizierten Planungsrechts bieten sich in dieser zentralen Lage jedoch umfangreiche Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung und es ist absehbar, dass im Planbereich in nächster Zeit Neuplanungen realisiert werden sollen.

Im Juni 2010 wurde der Stadt eine Bauvoranfrage zur Neubebauung des Flurstücks Nr. 2826 mit drei Doppelhäusern und einem freistehenden Einfamilienhaus vorgelegt. Diese Bauvoranfrage entspricht in mehreren Aspekten (Gebäudetyp, bauliche Entwicklung im Blockinneren, Erschließung) nicht den städtebaulichen Zielen für diesen zentralen Bereich im Stadtbezirk. Die Entscheidung wurde zurückgestellt und es wurde am 21. Juli 2011 eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße beschlossen.

Die bisher geltenden Festsetzungen (Baulinien) reichen nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB zu gewährleisten. Die generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, die Neubebauung und Nachverdichtung des Plangebiets in geordnetem Umfang zu ermöglichen und zu steuern und ein allmähliches „Zuwachsen“ der im Gebiet noch vorhandenen Freiflächen zu verhindern. Dabei soll die vorhandene besondere Nutzungsmischung erhalten und insbesondere die Wohnnutzung fortentwickelt werden. Neben den Grün- und Freiflächen in den Blockinnenbereichen sollen auch die bestehenden Vorgartenbereiche entlang der Gartenstraße gesichert werden.

Der Bereich entlang der Hauptstraße ist im „Einzelhandels -und Zentrenkonzept Stuttgart“ als Ergänzungsbereich (EB) und ein kleiner Bereich an der Seerosenstraße als Haupteinkaufsbereich (HB) des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte dargestellt. Stadtentwicklungspolitisches Ziel ist es, diese Funktionen zu schützen und zu stärken.

2.2 Geltendes Recht und andere Planungen

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich gemischte Baufläche dar. Dabei sind die an die Seerosen- und an die Hauptstraße angrenzenden Bereiche als zentrale Lage (des Versorgungszentrums Vaihingen) gekennzeichnet.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche umfasst den gesamten Ortskern Vaihingens. Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung (Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung) ist dieser Bereich in jedem Fall als Wohnanteil der gemischten Baufläche als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

Besondere Wohngebiete dienen ausdrücklich auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen wie beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäuden, die in diesem Bebauungsplan zulässig sind. Somit ist die Nutzungsmischung als Ziel des Flächennutzungsplans mit der Darstellung einer gemischten Baufläche über den Bebauungsplan konkretisiert und dieser als entwickelt zu betrachten.

Bebauungsplan

Es gelten bisher die Bebauungspläne 1928/59, 1913/62, 1906/66, 1903/44, die diverse Baulinien im Plangebiet festsetzen. Die in diesem Bereich 1953 festgesetzte Baustaffel 4 wurde in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und ist deshalb formell nicht rechtswirksam. Eine baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung erfolgt deshalb nach § 34 BauGB (Baugesetzbuch).

Erhaltungssatzung

Das Grundstück Seerosenstraße 13 und 15 (Flst. 131/1) befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung vom 30. September 1988.

Sanierungsgebiet

Östlich der Seerosenstraße grenzt das Sanierungsgebiet Vaihingen 2 -Kelterberg-an. Der Bereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, der sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befand, wurde am 30. Juni 2011 aufgehoben.

Einzelhandel

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Landeshauptstadt Stuttgart sind die Flächen nördlich der Hauptstraße teilweise als Ergänzungsbereich (EB) dargestellt und südlich der Bachstraße ist außerdem ein kleiner Bereich an der Seerosenstraße als Haupteinkaufsbereich (HB) des C-Zentrums Vaihingen-Ortsmitte ausgewiesen. Im Haupteinkaufsbereich an der Seerosenstraße sind zwei Einzelhandelsbetriebe, im Ergänzungsbereich an der Hauptstraße sind vor allem Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Diese Funktion soll auch langfristig gesichert und gestärkt werden.

Vergnügungsstätten

Die bisherige Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Vaihingen 1989/18, in der das Plangebiet als Gebietstyp III (Sicherung und Verbesserung der gemischten Nutzung) bezeichnet ist, findet für das Plangebiet bisher keine Anwendung, da im Geltungsbereich keine Art der baulichen Nutzung rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Auf der Grundlage der neuen Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart, die am 27. März 2012 beschlossen wurde, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, und Wettbüros neu geregelt und gesteuert werden. Ziele und Inhalte dieser Konzeption werden in verbindliches Planungsrecht übergeführt, um künftige unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und damit eine geordnete, städtebauliche Ordnung zu sichern.

Für den Stadtteil Vaihingen ist in der Vergnügungsstättenkonzeption der Bereich nördlich der Hauptstraße zwischen SchwabenGalerie und Vaihinger Markt als Zulässigkeitsbereich für Vergnügungsstätten vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb des vorgesehenen Zulässigkeitsbereichs für Vergnügungsstätten. Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen der gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzeption.

Heilquellen

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der geordneten Nachverdichtung von bereits bebauten Flächen im Innenbereich und ist somit eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und deren Grundflächen entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, sind nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzkategorien nach Naturschutzrecht sind durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gegeben sind.

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

WB - Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO

Im Plangebiet ist heute eine besondere Nutzungsmischung aus Wohnen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Läden und Gastronomiebetrieben vorhanden, überwiegend ist das Gebiet jedoch durch Wohnnutzung geprägt.

Um die besondere Eigenart des Gebiets zu sichern, die Wohnnutzung zu erhalten und in angemessener Weise fortzuentwickeln und dabei auch die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden gewerblichen Betriebe zu erhalten, werden die Bauflächen des gesamten Plangebiets als besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Zum Erhalt des bestehenden Handwerksbetriebs im Gebiet ist die Festsetzung als besonderes Wohngebiet auch deshalb zwingend, weil für besondere Wohngebiete die zulässigen Lärmwerte für den Tag wie im Mischgebiet (60 dB(A)) und für die Nacht wie bei einem Wohngebiet (45 dB(A)) festgelegt sind.

Mit Ausnahme von Läden sind im gesamten Plangebiet alle der regelmäßig zulässigen Nutzungen nach Absatz 2 des § 4a BauNVO zulässig. Mit dieser Festsetzung werden über die bereits vorhandenen Nutzungen hinaus Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen.

Entsprechend dem Bestand und dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind im WB₁ – in den Bauzeilen nördlich der Hauptstraße und westlich der Seerosenstraße außerdem auch Läden allgemein zulässig. *Im WB₂ – in den Bauzeilen südlich der Bachstraße, östlich der Gartenstraße und den dahinterliegenden Bauflächen im Blockinneren, sind Läden nicht zulässig, da diese Flächen entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs Vaihingen Ortsmitte sind und nicht der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechen würden.*

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Zentrum von Vaihingen sind zentrale Einrichtungen der Verwaltung ausnahmsweise zulässig, da sie im Einzelfall mit der Wohnnutzung vereinbar sein können. Störungen der Wohnnutzung sind durch diese Nutzungen nicht grundsätzlich zu erwarten, sondern ausschließlich bei einer Häufung dieser Nutzungen.

Im Hinblick auf die zu erwartende Zunahme an Wohnnutzung werden unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsstruktur die übrigen Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen), aber auch Wettbüros nicht zugelassen. Wettbüros, die teilweise nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind, werden explizit ausgeschlossen, da sie hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung den Vergnügungsstätten vergleichbar sind. Der Bebauungsplan entspricht damit auch der Vergnügungsstättenkonzeption.

Die Ansiedlung von gewinnträchtigen Nutzungen wie Spielhallen und Wettbüros kann zu einer Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges führen. Zudem kann die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Wettbüros zu einer Verdrängung der anderen gewerblichen Nutzungen und des Wohnens aus dem Gebiet führen. Mit dem Bebauungsplan soll diesem Prozess entgegengewirkt werden. Eine weitere unerwünschte Beeinträchtigung, die diese Nutzungen hervorrufen können, ist der mit diesen Nutzungen im Regelfall zu erwartende Imageverlust des Gebiets mit einem einhergehendem „Trading-Down-Effekt“.

Tankstellen widersprechen der angestrebten baulichen Struktur und sind auf Grund ihrer Maßstäblichkeit städtebaulich nicht in den Bestand integrierbar. Darüber hinaus sind durch die mit Tankstellen verbundenen Emissionen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen zu befürchten.

Private Grünfläche- Garten

Charakteristisch für den Stadtgrundriss im zentralen Bereich Vaihingens, insbesondere für die Quartiere westlich der Robert-Leicht-Straße, sind sehr große Baublöcke. Vormalig waren in aller Regel die Blockränder bebaut, große Teile der Blockinnenbereiche waren als Gärten genutzt. Im Zuge der baulichen Entwicklung und von Nachverdichtungsmaßnahmen ist hier häufig eine Bebauung entstanden, so dass die grünen Blockinnenbereiche, die die Qualität des Wohnens in diesem zentralen Bereich wesentlich erhöhen und die darüber hinaus auch positive Auswirkungen auf die Umwelt (u. a. die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen) haben, verloren gegangen sind. Ziel einer angestrebten künftigen Rahmenplanung für den zentralen Bereich in Vaihingen werden voraussichtlich auch Blockentkernungs- und / oder Begrünungsmaßnahmen im Blockinneren sein. Die Blockinnenbereiche der meisten Baublöcke sind bereits weitgehend bebaut. Dabei ist festzustellen, dass die ehemals vorhandenen Nebengebäude häufig durch Wohngebäude ersetzt und außerdem ergänzende Wohnbebauung erstellt wird. Diese Entwicklung der letzten Jahrzehnte dauert weiterhin an. Im Plangebiet befinden sich jedoch im Inneren der Baublöcke auch heute noch zusammenhängende Grünflächen, die als Gärten genutzt werden und in denen zum Teil auch nennenswerter Baumbestand vorhanden ist.

Die wesentlichen Bereiche dieser vorhandenen Grünflächen werden deshalb im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten festgesetzt, innerhalb derer mit Ausnahme einzelner Geschirrhütten keine baulichen Nutzungen zulässig sind. Die Nutzung als Hausgarten bleibt möglich. Durch die Festsetzung der privaten Grünflächen ergibt sich für einzelne, bisher schon relativ dicht bebaute Grundstücke (bezogen auf das Gesamtgrundstück) zwar eine geringere Flächenausnutzung als bisher vorhanden, gleichzeitig ist jedoch eine qualitativ höherwertige Bebauung in den angrenzenden Bauflächen (derselben Eigentümer) möglich.

Der Zuschnitt der privaten Grünfläche weicht im Detail von den heute vorhandenen Gartenflächen ab, um eine Bebauung auch im Blockinneren an sinnvoller Stelle noch zu ermöglichen und um besondere Härten für einzelne Grundstückseigentümer zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemein

Um das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, werden die Grundflächenzahl GRZ, die Geschoßflächenzahl GFZ, die Höchst- und teilweise auch die Mindestzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um Spielraum in der planerischen Umsetzung in die Gebäudeplanung zu geben, können häufig nicht die Höchstgrenzen aller Maßgaben für das Nutzungsmaß (GRZ, GFZ und Zahl der Vollgeschosse) gleichzeitig voll ausgenutzt werden. Um die möglichen Gebäudehöhen genauer zu bestimmen, ist für die Bauflächen zusätzlich die HbA (Oberste Begrenzung der baulichen Anlage) festgesetzt. Je nach Bestand, Größe, Lage und Zuschnitt der Grundstücksflächen sowie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sind unterschiedliche Werte für die GRZ und GFZ sowie für die Gebäudehöhe (Zahl der Vollgeschosse und HbA) ausgewiesen.

Mit der festgesetzten Zahl von Vollgeschossen (Z) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) soll eine weitgehend einheitliche städtebauliche Wirkung in der Höhenentwicklung erreicht werden, die den städtebaulichen Übergang von der Schwabengalerie mit vier und mehr Vollgeschossen zum westlichen Siedlungsbereich mit durchschnittlich zwei Geschossen herstellen kann.

Bei der weitaus überwiegenden Zahl der Grundstücke liegen die festgesetzten Werte für das Maß der Nutzung (GRZ und Zahl der Vollgeschosse) mindestens im Bereich der Werte, die sich durch die vorhandene Bebauung ergeben. In der Regel ermöglichen die Festsetzungen eine mindestens gleiche oder höhere Nutzung als im Bestand. Bei wenigen Grundstücken kann insbesondere die im Bestand vorhandene Ausnutzung hinsichtlich der *Grundfläche* GRZ bei einer Neubebauung nicht mehr erreicht werden. ~~Dies betrifft einzelne kleinere Grundstücke, die heute nahezu vollständig bebaut sind.~~ Eine entsprechende Neubebauung wäre städtebaulich nicht mehr vertretbar.

GRZ und GFZ

Die Festsetzungen für GRZ und GFZ orientieren sich grundsätzlich am Bestand und auch am städtebaulichen Ziel der Stärkung der Blockränder und einer lockeren, kleinteiligen Bebauung in den Blockinnenbereichen. Die festgesetzten Höchstgrenzen für die GRZ und die GFZ staffeln sich vom Blockrand zum Blockinneren ab. An der Haupt- und an der Seerosenstraße (bis zur Bachstraße) wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,6, südlich der Bachstraße eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0, und an der Gartenstraße eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Für die Bauflächen im Blockinneren betragen die Höchstgrenzen für die GRZ 0,35 und für die GFZ 0,7.

Im WB1 soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung u. a. die Unterbringung von Gewerbebetrieben ermöglichen, um so den Ergänzungsbereich des Zentrums von Vaihingen zu erhalten und zu stärken. Dies ist der zentralen Lage des Gebiets angemessen.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO werden mit den Festsetzungen eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse und HbA

Für die Bauflächen im WB₁ unmittelbar nördlich der Hauptstraße und im südlichen Bereich der Garten- und der Seerosenstraße ist die Zahl der Vollgeschosse mit 2 bis 3 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe von mindestens 2 Vollgeschossen ist hier erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Baumasse zu erhalten und um die Wohnbebauung nördlich der Hauptstraße vor Lärm und Schadstoffen zu schützen. Im Blockinnenbereich ist im WB₁ eine maximale Geschoszahl von $Z = 1$ und zusätzlich eine maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) festgesetzt, so dass gewerbliche Nutzungen mit größerer Bautiefe realisierbar sind, aber trotzdem ein Übergang zur kleinteiligeren Bebauung und den Grünflächen im Blockinneren geschaffen wird.

Durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (HbA) ergeben sich für die Bebauung entlang der Hauptstraße und im Süden der Seerosenstraße im Durchschnitt maximale Gebäudehöhen (vorhandenes Gelände bis First) von bis zu etwa 16 bis 17 m über vorhandenem Gelände. Die Traufhöhen, die sich je nach Gebäudetiefe und Dachneigung (zulässige Dachneigung zwischen 38° und 45°) ergeben können, entsprechen bei einer dreigeschossigen Bebauung in etwa den Traufhöhen der teilweise bereits vorhandenen dreigeschossigen Gebäude im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft (z. B. Hauptstraße 49, 51 und 60). Es ist städtebaulich erwünscht, dass eine mindestens zweigeschossige Bebauung realisiert wird, die in ihren Gebäudehöhen zwischen der „Neuen Ortsmitte“ mit der SchwabenGalerie im Osten des Plangebiets und den übrigen an das Plangebiet angrenzenden Bereichen vermittelt.

Im weiteren Plangebiet sind Höchstgrenzen für die Zahl der Vollgeschosse mit dem städtebaulichen Ziel einer lockeren, kleinteiligen Bebauung festgesetzt. Entlang der Seerosenstraße sowie an der Gartenstraße sind bis zu 3 Vollgeschosse, an der Bachstraße und im Blockinneren sind bis zu 2 Vollgeschosse zulässig.

Entsprechend den Festsetzungen der HbA ergeben sich im Durchschnitt maximale Gebäudehöhen (vorhandenes Gelände bis First) in den Bereichen, in denen drei Vollgeschosse zulässig sind, von etwa 15 m, und in den Bereichen, in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, von etwa 12 m.

4. Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Garagen und Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische Stellplätze und Garagen oberhalb des bestehenden Geländes ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

Diese Festsetzungen dienen dazu, eine weitere Verdichtung der Blockinnenbereiche zu verhindern, durch eine maximale Begrünung der Grundstücksflächen die Aufenthalts- und Wohnqualität zu steigern, die Bodenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu verringern und das örtliche Kleinklima zu verbessern.

4.2 Pflanzverpflichtungen

Es wird festgesetzt, dass die Grundstücksflächen, die nicht für die Bebauung, Zugänge, Zufahrten oder Terrassen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen sind. Damit wird das Ziel verfolgt, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Zur Verbesserung des Kleinklimas und aus gestalterischen Gründen wird im Plangebiet außerdem eine Dachbegrünung bei Gebäuden mit Flachdächern, flach geneigten Dächern (bis 7° Dachneigung) und bei Flachdachgaragen festgesetzt. Dabei sind Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer 12 cm hohen Substratschicht extensiv zu begrünen, die Dächer von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Erdschicht in Höhe von mind. 80 cm zu versehen und intensiv zu begrünen.

Entlang der Gartenstraße ist die Bebauung von der Straße zurückgesetzt. Dort sind heute Vorgärten vorhanden, die den Straßenraum prägen. Um diesen Vorgartenbereich zu sichern, wird im entsprechenden Bereich an der Gartenstraße ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem bauliche Anlagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig sind. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu insgesamt 3,5 m Breite pro Grundstück sind zulässig.

Auf den privaten Grünflächen sind als Nebenanlagen nur Geschirrhütten ab einer vorgegebenen Mindestgröße des Grundstücks zulässig. Damit wird dem städtebaulichen Ziel entsprochen, die letzten in den Baublöcken noch verbliebenen Grünflächen zu erhalten und zu schützen.

4.3 Bauweise

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im WB_1 an der Hauptstraße und im südlichen Bereich der Garten- und der Seerosenstraße soll die rückwärtig vorhandene Wohnbebauung vor Lärm und Schadstoffen geschützt werden.

Im übrigen Plangebiet wird eine abweichende Bauweise (als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung, Gebäudelänge max. 20 m) festgesetzt. Zulässig sind dabei – abhängig vom Zuschnitt der Grundstücke - nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser. Die Bauform des gereihten Einfamilienhauses wird in diesem Planbereich im Hinblick auf die vorhandenen, tradierten Bautypen nicht als angemessen angesehen. Hausgruppen sind im Plangebiet deshalb nicht zulässig.

Die städtebauliche Körnung entspricht dabei der vorhandenen Bebauung in der Umgebung.

4.4 Baulinie, überbaubare Grundstücksfläche

Bei den Bauquartieren westlich des Plangebiets ist die Bebauung nördlich der Hauptstraße von der Seerosenstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Alpenrosenstraße unmittelbar an der Straßenbegrenzungskante angeordnet. Ein Zurückweichen einzelner oder aller Gebäude im Plangebiet würde diese Bauflucht und damit das vorhandene charakteristische Straßenbild empfindlich stören. Aus diesem Grund ist im WB₁ entlang der Hauptstraße sowie in den Eckbereichen der Seerosen- und der Gartenstraße eine Baulinie festgesetzt.

Im WB₁ an der Hauptstraße und im südlichen Bereich der Garten- und der Seerosenstraße ist eine relativ große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, so dass (im Erdgeschoss) eine größere Bautiefe ermöglicht wird, welche die Ansiedlung der zulässigen Nutzungen (wie z. B. Einzelhandelsbetriebe) erleichtern soll. Im Übrigen sind die überbaubaren Grundstücksflächen im WB in aller Regel 12 m tief.

Die Größe und der Zuschnitt einiger Grundstücke im Plangebiet sind so ungünstig, dass eine sinnvolle Neubebauung, die den bauordnungsrechtlichen Vorschriften entspricht, nicht möglich ist. An den Blockrändern sind in der Regel längere Baustreifen festgesetzt, um eine Neubebauung nach evtl. Grundstücksneuordnungen zu ermöglichen. Die Regelung des § 5 Abs. 7 Landesbauordnung, wonach die Tiefe der Abstandsflächen in besonderen Wohngebieten nur die Hälfte der allgemein anzuwendenden Werte beträgt, trägt mit dazu bei, dass an den Blockrändern (wie in weiten Teilen schon vorhanden) eine dichtere Bebauung entstehen kann. Im Blockinneren sichern entsprechend festgesetzte überbaubare Flächen die gewünschte offenere und kleinteiligere Bebauung. Insgesamt soll, im Zusammenspiel mit der festgesetzten abweichenden Bauweise, eine lockere Bebauung erzielt und längere zusammenhängende Baukörper vermieden werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

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

5.1 Dachgestaltung

Im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand die Dachform „Satteldach (SD)“ festgesetzt. Ein einheitliches Erscheinungsbild soll durch weitere Vorgaben zu Dachaufbauten und -einschnitte erreicht werden. Lediglich an der Hauptstraße ist für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen, die nur eingeschossig bebaut werden können, als Dachform „Flachdach oder bis 7° geneigtes Dach“ festgesetzt, im Blockinnenbereich soll hier ein Übergang zur kleinteiligeren Bebauung und den Grünflächen im Blockinneren geschaffen werden.

5.2 Mülltonnenstandplätze

Die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksteile prägen in besonderer Weise das Ortsbild und den Straßenraum. Die Mülltonnenstandplätze sind deshalb durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Behälterschranken oder allseitig angebrachte und bepflanzte Sichtblenden) dauerhaft abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Vorschriften zu Mülltonnenstandplätzen erfolgen aus stadtgestalterischen und hygienischen Gründen. In den Pflanzstreifen sind Mülltonnenstandplätze nicht zulässig.

5.3 Weitere gestalterische Festsetzungen

Zur weiteren Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden auch Regelungen zu Werbeanlagen, Einfriedungen und Außenantennen getroffen.

6. Erschließung

Individualverkehr

Das Gebiet ist über die Haupt- / Garten- / Seerosen- und die Bachstraße erschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Gebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Eine Haltestelle mehrerer Buslinien befindet sich 100 m östlich des Plangebiets an der Hauptstraße. Im Umkreis von etwa 500 m liegt am Schillerplatz die Haltestelle der Stadtbahnlinie U1. Zum Bahnhof Vaihingen beträgt die Entfernung ca. 750 m. Hier bestehen weitere Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr durch mehrere S-Bahn-, Stadtbahn- und Buslinien.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann auf den privaten Grundstücken, in der Regel in Tiefgaragen, untergebracht werden. Oberirdische Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Geh- und Radwege

Geh- und Radwegeverbindungen bestehen über das vorhandene Straßennetz.

7. Sozialverträglichkeit

Aktuell (Stand 2010) besteht ein Bedarf an Tagesbetreuungsplätzen für Kleinkinder, der sich grundsätzlich durch die mögliche zusätzliche Wohnbebauung vergrößern kann. Die Einrichtung von Kindertagesstätten ist im WB grundsätzlich möglich. Für die Einrichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet müsste allerdings ein geeigneter Standort gefunden werden. Im Augenblick befinden sich innerhalb des Plangebiets keine geeigneten Grundstücke im Eigentum der Stadt.

Die weiteren Angebote der sozialen Infrastruktur (wie Schulen, Kirchen, Jugendhaus) sind in Vaihingen und Rohr vorhanden. Auswirkungen auf die Sozialverträglichkeit sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. Ver- und Entsorgung

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

Wenige der Baugrundstücke in zweiter Reihe können ausschließlich über davor liegende private Baugrundstücke an den öffentlichen Straßenraum angebunden werden. Im Zuge von Grundstücksteilungen können weitere Baugrundstücke ohne direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche (Bebauung in zweiter Reihe) entstehen. Hier wird empfohlen, dass entsprechende Vereinbarungen auf privatrechtlicher Basis (z. B. durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten) getroffen werden, um den Anschluss hinsichtlich des Zugangs und der Zufahrt sowie an die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom bzw. über Müllbehälterstandplätze, auf Dauer oder für den Tag der Abholung, abzusichern. Auf die Notwendigkeit einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Fall einer Neubebauung auf einem Hinterliegergrundstück wird hingewiesen.

9. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist entbehrlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die auf Grund der Planaufstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig betrachtet werden.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und werden nachfolgend dargestellt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist bereits baulich genutzt. Die Grundstücke im Bereich der Blockränder und ein Teil der gewerblich genutzten Grundstücke sind teilweise stark versiegelt. Im Blockinneren bestehen jedoch noch größere zusammenhängende Freiflächen, die gärtnerisch genutzt werden und in denen es nennenswerten Baumbestand gibt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von nach § 44 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten der frei lebenden Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet vor.

Die größeren, bisher baulich nicht genutzten Freiflächen in den Blockinnenbereichen werden größtenteils als private Grünflächen festgesetzt, innerhalb derer der Baumbestand zu erhalten ist. Außerdem sind zur Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung im Bebauungsplan pv-Flächen festgesetzt. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Schutzgut Boden

Das Bodenschutzkonzept der Stadt Stuttgart (BOKS) weist das Gebiet mit der Qualitätsstufe 1 (sehr gering) aus. Im Gebiet sind mehrere Flächen vorhanden, in denen wegen der vorherigen Nutzung der Verdacht auf Bodenverunreinigungen besteht.

Der Untergrund des Plangebiets besteht aus einer Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk-, und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich Arietenkalk-Formation), die von setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit überdeckt ist. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche können in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung quellen und schrumpfen. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich. Bei geotechnischen Fragen wird die ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Der zulässige Grad der Bebauung wird sich nur geringfügig erhöhen. Das Gebiet ist bereits baulich genutzt, die vorhandenen Böden sind bereits überformt und die noch bestehenden zusammenhängenden Freiflächen werden als private Grünfläche gesichert. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung sind nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes zum gegenwärtigen Planungsstand ein Verlust von 0,4 Bodenindexpunkten.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich die verunreinigungsverdächtigen Flächen ISAS Nr. 5034 Schmiede, Gartenstraße 12, ISAS Nr. 3380 Gartenstraße 6 und ISAS Nr. 3555 AS Seerosenstraße 3. Es wird empfohlen, den Erkundungsstand der betroffenen Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten abzufragen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet und in der Nähe des Plangebiets nicht vorhanden. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauliche Entwicklung zu regeln und zu steuern. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird sich - gegenüber der bisher nach § 34 BauGB zulässigen Nutzung - nicht nennenswert erhöhen. Außerdem wird durch die Pflanzverpflichtungen und durch die Festsetzung der privaten Grünflächen die mögliche Versiegelung des Gebiets eingeschränkt, so dass eine negative Veränderung der Grundwasserneubildungsrate durch den Bebauungsplan nicht zu befürchten ist.

Nach der hydrogeologischen Baugrundkarte von Stuttgart im M 1:10 000 ist im Geltungsbereich mit einem Grundwasserstand zwischen 440,0 und 441,5 m ü. NN zu rechnen. (Angaben zur großräumigen Grundwassersituation, kleinräumige Abweichungen sind jederzeit möglich).

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Die Rechtsverordnung zum Schutz der Heilquellen vom 11. Juni 2002 ist zu beachten.

Schutzgut Klima und Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart (2008) ist das Plangebiet als „Stadttrand-Klimatop“ ausgewiesen. Die Klimaelemente sind wesentlich beeinflusst, die lokalen Windsysteme gestört. Südlich der Bachstraße gilt das Gebiet unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig, nördlich der Bachstraße ist die klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen gering.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen eingeschränkt. Flachdächer und die Dachflächen von unterirdischen Garagen sind zu begrünen, so dass auch das örtliche Kleinklima keine Verschlechterung erfahren wird. Entsprechend der bestehenden Situation an der Gartenstraße ist für den Bereich zwischen Bachstraße und Hauptstraße eine 3,5 m breite Pflanzverpflichtung festgesetzt.

Nachteile auf Klima und Luft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Unter Umständen kann (in der Gegenüberstellung der bisher nach § 34 BauGB möglichen Bebauung des Gebiets) mit positiven Auswirkungen gerechnet werden.

Schutzgüter Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem kleinteilige Bebauung mit kleinstädtischem bzw. dörflichem Charakter unvermittelt an die moderne, in den vergangenen 15 Jahren neu gestaltete „Neue Ortsmitte“ grenzt. Die Bebauung des Gebiets ist relativ inhomogen, Kultur- und Baudenkmale sind nicht vorhanden. Bei Umsetzung des Bebauungsplans kann ein harmonischerer Übergang geschaffen und das Gebiet kann baulich aufgewertet werden. Außerdem werden die in den Blockinnenbereichen noch vorhandenen Freiflächen gesichert. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet ist durch den Verkehr, insbesondere entlang der Haupt- und der Seerosenstraße, erheblich vorbelastet: Hinsichtlich der Lärmimmissionen werden entlang der Haupt- und der Seerosenstraße nachts Pegelwerte über 55 dB (A) prognostiziert (EU Lärmkartierung 2012 2007). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für WB-Gebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) werden *entlang der Haupt-, der Seerosen- und der Bachstraße im ganzen Geltungsbereich*, teilweise sogar erheblich, aufgrund des Straßenverkehrs überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle oder – wände) sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich und außerdem auch im Hinblick auf die vorhandene Situation und den Grundstückszuschnitt nicht möglich.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Bebauungsplan nennenswerter zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit werden durch diesen Bebauungsplan nicht verursacht.

Um einen gewissen Schutz der Blockinnenbereiche vor dem von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärm zu schaffen, ist an der Hauptstraße eine geschlossene, mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, um den Lärmimmissionen planerisch zu begegnen.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, so dass entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzusehen sind. Entlang der Hauptstraße sind die Schallpegelbereiche bereits im gesundheitsgefährdenden Bereich, so dass hier eine Wohnnutzung nur mit weiteren Auflagen möglich ist. Schallschutzfenster alleine sind nicht ausreichend; die Lüftung/Luftansaugung über die Straßen abgewandte Gebäudeseite muss gewährleistet sein, denkbar ist auch eine Grundrissgestaltung mit Wohn- und Schlafräumen nur zur Lärm abgewandten Seite hin. Die Festsetzungen bzw. deren Umsetzung haben keinen Einfluss auf bestehende Gebäude, sondern gelten nur für eine neue Bebauung bzw. bei Nutzungsänderungen. Im Übrigen werden durch diese Festsetzungen Außenwohnbereiche nicht geschützt.

Zudem wird der Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung als Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm und Luftschadstoffe) zu treffen sind.

Für die Seerosen- und die Hauptstraße lassen sich aus Schadstoffberechnungen straßennah hohe Belastungen (Jahresmittelwerte von NO₂ bis 36 g/m³) ableiten. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden nicht überschritten, aber die Stuttgarter Luftqualitätsziele 2010.

Der Bebauungsplan sieht insbesondere entlang der Hauptstraße und im südlichen Teil an der Seerosenstraße eine weitgehend geschlossene Bebauung vor, so dass sich für die dahinter liegende Bebauung ein gewisser Lärmschutz ergibt. Mit diesem Bebauungsplan wird die weitere bauliche Entwicklung des Quartiers hinsichtlich der Verteilung der Baumassen und der freizuhaltenden Bereiche geregelt und gesteuert.

10. Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst ca. 1,3 ha.

Besonderes Wohngebiet (WB) ca. 1,1 ha
Private Grünfläche ca. 0,2 ha

11. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen

11.1 Bodenordnung etc., sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht beabsichtigt.

11.2 Kosten

Von dem Bebauungsplan sind keine öffentlichen Flächen betroffen. Herstellungs- und Folgekosten entstehen für die Stadt nicht.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

Stuttgart, den 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 / 10. April 2013

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Öffentlichkeitsbeteiligung zum

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Seerosen-/Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1 im Stadtbezirk Stuttgart-Vaihingen (Vai 261.1)

1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Lageplan des Amts für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 23. Juni 2010 einschließlich der Ziele und Zwecke der Planung lag vom 17. September bis 30. September 2010 beim Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie im Bezirksrathaus Vaihingen öffentlich aus. Dabei wurden 3 Stellungnahmen vorgebracht. Daneben wurden beim Erörterungstermin am 27. September 2010 mehrere Beiträge eingebracht.

Die themenbezogene Auflistung gibt die wesentlichen Aspekte und Gesichtspunkte der Stellungnahmen (Anregungen) in verkürzter Form wieder. Die vollständigen Schreiben der 3 Beteiligten (Privatpersonen) bzw. das Anhörungsprotokoll können in der Bebauungsplanakte eingesehen werden.

Anmerkung: +++ bedeutet: Anregung berücksichtigt
 - 0 - bedeutet: Anregung teilweise berücksichtigt
 --- bedeutet: Anregung nicht berücksichtigt

Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Ergebnis
<p>1. Sicherung der vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe</p> <p><i>- Im Plangebiet befinden sich mehrere Handwerksbetriebe (Zimmereibetrieb, Flaschnerei, Autoreparaturbetrieb). Die Existenz dieser Betriebe am Standort sollte gesichert werden. Dazu müsse es möglich sein, die Handwerksbetriebe auch zu erweitern und vergrößern.</i></p>	<p>Ziel der Planung ist es, die mit einer Wohnnutzung zu vereinbarenden bestehenden gewerblichen Betriebe zu erhalten. Das Gebiet wird u. a. deshalb als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO festgesetzt, die zulässigen Lärmwerte sind hier für den Tag wie in einem Mischgebiet festgelegt.</p> <p>Genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz. Der Bebauungsplan erlaubt, im Rahmen der festgesetzten Baumöglichkeiten grundsätzlich auch die Erweiterung bzw. die Neuansiedlung gewerblicher Betriebe (z. B. Handwerksbetriebe). Die Prüfung der Zulässigkeit erfolgt im Einzelfall im</p>	<p>+++</p>

<p>- Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein Teil der Betriebe im Plangebiet nördlich der Bachstraße, das im Flächennutzungsplan als Fläche für den Wohnungsbau dargestellt ist, befindet.</p> <p>- Es solle berücksichtigt werden, dass Lärmemissionen aus den Betrieben (Zimmerei) unvermeidbar sind.</p>	<p>Zuge des entsprechenden Genehmigungsverfahrens.</p>	
<p>2. Baumöglichkeiten</p> <p>2.1 Die Rücknahme der <u>Baugrenzen zur Erweiterung des Straßenraums</u> wird nicht für notwendig gehalten.</p>	<p>2.1 Auf die Rücknahme der Baugrenzen wird verzichtet.</p>	<p>+++</p>
<p>2.2 Im Hinblick auf die vorgesehene <u>Beschränkung der Gebäudelänge</u> wird bemerkt, dass an der Seerosenstraße heute schon eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung vorhanden ist.</p>	<p>2.2 Die bestehende Bebauung im Gebiet ist hinsichtlich der Baustrukturen gemischt, es überwiegt kleinteiligere Bebauung mit Gebäudelängen um bzw. unter 10 m. An der Seerosenstraße sind auch mehrere Bauzeilen mit Gebäuden, die länger als 20 m sind, vorhanden. Um an die vorhandenen Baustrukturen anzubinden aber auch gleichzeitig zeitgemäße Baukörper zu ermöglichen, wird im Gebiet überwiegend abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 20 m festgesetzt. An der Haupt- und im südlichen Bereich an der Seerosenstraße ist geschlossene Bebauung festgesetzt, diese ist hier erforderlich, um die rückwärtigen Bereiche vor Verkehrslärm zu schützen.</p>	<p>- 0-</p>
<p>2.3 Das Planungsziel der <u>Erhaltung der Grünbereiche im Blockinneren</u> wird in Frage gestellt, sinnvoller sei eine „gleichmäßigere</p>	<p>2.3 Die begrünten Blockinnenbereiche werden als schützenswertes Merkmal des Plangebiets aufgefasst, eine gleichmäßige Bebauung des Plangebiets steht den Zielen des Bebauungsplans grundsätzlich</p>	<p>---</p>

<p><i>Bebauung“ am Blockrand und im Blockinneren.</i></p>	<p>entgegen.</p>	
<p><i>2.4 Um die gewünschten baulichen Veränderungen herbeizuführen, müsse ein wirtschaftlicher Anreiz gegeben sein. Die <u>Höhenentwicklung</u> (insbesondere an der Seerosenstraße) könne sich z. B. an der Wohnbebauung des „Rosenparks“ orientieren.</i></p>	<p>2.4 Im Plangebiet ist bisher überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung vorhanden, im Norden und im Süden bestehen einige dreigeschossige Gebäude. Im Osten schließt - bisher unvermittelt - die mindestens viergeschossige Bebauung der „Neuen Ortsmitte“ an. An der Hauptstraße sind hier Gebäudehöhen von etwa 16 bis 17 m über Straßenhöhe zulässig und vorhanden. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs zur Höhenentwicklung gehen über die bestehenden Gebäudehöhen hinaus, um eine städtebaulich bessere Anbindung zu schaffen. Eine Orientierung an den Gebäudehöhen des Rosenparks (zulässige Gebäudehöhe entsprechen ca. 16 – 18 m über Straßenhöhe) ist für das Plangebiet weit überzogen.</p>	<p>---</p>
<p><i>2.5 Es erfolgt der Hinweis, dass felsiger Untergrund ansteht. Der Bau von <u>Tiefgaragen</u> werde deshalb unter Umständen sehr kostenaufwändig.</i></p>	<p>2.5 Um die gewünschte lockere Bebauung und Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, kann auf die Festsetzung, dass Garagen, soweit sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, als unterirdische Garagen herzustellen sind, nicht verzichtet werden.</p>	<p>---</p>
<p><i>2.6 Es wird darum gebeten, ein Planungskonzept, das eine Erweiterung mit Werkstatt- und Wohngebäuden in den bisher begrünnten Blockinnenbereich des Baublocks Seerosen-Katzenbach-Garten- und Bachstraße hinein vorsieht, zu berücksichtigen. Ein entsprechendes Konzept sei in den Vorjahren (2002/2003) mit dem</i></p>	<p>2.6 Die Frage betrifft den Teil 2 des Bebauungsplans. Die Aussage, inwieweit den Vorstellungen nachgekommen werden kann und in welchem Ausmaß die Bebauung des Blockinnenbereichs ggf. ermöglicht werden soll, ist erst im Verfahren zu Beschluss des Teils 2 des Bebauungsplans möglich. Die genannten Planungsüberlegungen sind nicht aktenkundig.</p>	<p>- 0-</p>

<p><i>Amt für Stadtplanung und mit dem Baurechtsamt abgestimmt worden.</i></p>		
<p><i>2.7 Einer der Eigentümer schlägt vor, auf seinem Grundstück eine der Grundstückgröße angemessene Baumöglichkeit für Wohnbebauung auszuweisen.</i></p>	<p>2.7 Der Bebauungsplan ordnet die Überbaubarkeit der Grundstücke im Gebiet und sieht dabei eine bauliche Stärkung der Blockränder, eine maßvolle Bebauung im Blockinneren und die Freihaltung einer Grünfläche im Blockinneren vor. In aller Regel ist das Nutzungsmaß der Grundstücke mindestens so hoch, wie die vorhandene Bebauung. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist, sind auch im Blockinneren Baumöglichkeiten vorgesehen.</p>	<p>+++</p>
<p>3. Werthaltigkeit der Grundstücke</p> <p><i>Die Werthaltigkeit der Baugrundstücke solle gesichert werden. Wenn die bisher bestehenden Baumöglichkeiten im Blockinneren zukünftig entfielen, bedeute das möglicherweise eine „grüne Enteignung“.</i></p>	<p>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben kann bisher nur im Einzelfall nach § 34 BauGB beurteilt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Grundstücke durch den Bebauungsplan Wertminderungen oder Wertsteigerungen erfahren werden. Auf die Stellungnahme zu 2.7 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p>	<p>---</p>

2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 wurden vom 8. Februar bis zum 7. März 2013 öffentlich ausgelegt. Außerdem lagen die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen mit Angaben zu den Themen Stadtklima, Lufthygiene, Verkehrslärm, Fluglärm, Bodenschutz, Natur- Grundwasser- und Immissionsschutz öffentlich aus und konnten eingesehen werden.

Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgetragen.

Textliche Festsetzungen

A -Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) - § 4a BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 - 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO

WB₁

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.-

Alle übrigen in § 4a BauNVO genannten Nutzungen sowie Wettbüros sind nicht zulässig.-

WB₂

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,-
3. sonstige Gewerbebetriebe,-
4. Geschäfts- und Bürogebäude,-
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.-

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.-

Alle übrigen in § 4a BauNVO genannten Nutzungen sowie Wettbüros sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO

HbA

Die im Plan genannten Werte sind in Metern über Normalnull angegeben.-

Technikaufbauten und Solaranlagen dürfen die zulässige HbA nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen - Überbaubare Grundstücksfläche

§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO, § 12 Abs. 6 und
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO

Oberirdische Stellplätze und Garagen oberhalb des bestehenden Geländes sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur zulässig, wenn sie unterirdisch hergestellt werden. D. h. die Außenwände der Garagen müssen mit Ausnahme der Zufahrten unterhalb des neuen Geländes liegen (vgl. Pflanzverpflichtungen, Erdüberdeckung von Garagen).

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nur dann zulässig, wenn das Baugrundstück mind. 400 m² groß ist. Pro Grundstück ist höchstens eine Nebenanlage (z. B. Fahrradschuppen oder Geschirrhütte) bis zu einer Größe von insgesamt max. 15 m³ zulässig.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten.

Bauweise - § 22 BauNVO

abweichende Bauweise - § 22 Abs. 4 BauNVO

a₁ abweichende Bauweise als offene Bauweise oder einseitige Grenzbebauung, Gebäudelänge max. 20 m.-

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

Baulinie - § 23 Abs. 2 BauNVO

Die Festsetzung der Baulinie bezieht sich nur auf die ersten beiden Geschosse, ab dem 3. Geschoss kann von der Baulinie zurückgewichen werden.

Private Grünfläche - Garten - § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten; der vorhandene Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten. Bei Abgang ist für eine entsprechende Neupflanzung zu sorgen.

(Pflanzempfehlungen z. B. Hainbuche, Spitzahorn, Linde). Für Grundstücke, die mindestens 400 m² groß sind, ist je Grundstück eine Geschirrhütte bis zur Größe von 15 m³ zulässig. Die Geschirrhütte darf die Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Weitere bauliche Anlagen (wie z. B. Terrassen, Pergolen etc.) sind in der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Pflanzverpflichtungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

<p>Allgemein</p>	<p>Die nicht überbauten Flächen, mit Ausnahme der Terrassen und der Erschließungsflächen, sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Stützmauern sind durch Rankgewächse zu begrünen. Pro 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche muss mindestens ein mittelkroniger Baum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden; die innerhalb des pv_1 vorhandenen und erhaltenen Bäume können angerechnet werden.-</p> <p>Für alle Pflanzverpflichtungen gilt:-</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Pflanzempfehlung</u> gebietsheimische Bäume z. B. Hainbuche, Spitzahorn, Linden.- - <u>Pflanzgröße</u> 20/25 - Die anzupflanzenden und die zu erhaltenden Bäume sind <u>bei Abgang jeweils gleichwertig zu ersetzen</u>.- <p>Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wie Schotter, Rasengittersteine o. ä.) herzustellen. Zufahrten zu unterirdischen Stellplätzen sind davon ausgenommen.</p>
<p>pv_1</p>	<p>Die pv_1 - Fläche ist gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten und gebietsheimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. <u>Pflanzdichte</u>: pro angefangene 20 m Länge des pv_1 entlang der Straße mind. 1 mittelkroniger Laubbaum. Die pv_1 - Fläche ist von Nebenanlagen (auch Mülltonnenstandplätze) mit Ausnahme von Einfriedungen freizuhalten, die Anpflanzung darf nur für notwendige Zugänge und Zufahrten (max. Breite 3,5 m pro Grundstück) unterbrochen werden.</p>
<p>Erdüberdeckung von Garagen</p>	<p>Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unterirdisch herzustellen, d. h. die Außenwände der Garagen müssen mit Ausnahme der Zufahrten unterhalb des neuen Geländes liegen. Soweit über ihnen nicht Gebäudezugänge oder Terrassen liegen, sind die Garagen mit einer Erdschicht von mindestens 0,8 m zu überdecken, intensiv zu begrünen und so zu erhalten. In den begrüneten, unterbauten Bereichen, in denen Bäume ohne direkten Bodenanschluss (Erdkern) angepflanzt werden, ist die Erdüberdeckung auf mindestens 1,0 m zu</p>

| erhöhen.- |

B e g r ü n u n g v o n F l a c h d ä c h e r n	<p>Die <u>Dachflächen</u> der Gebäude und der Garagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und die mit Flachdach oder einer Dachneigung bis 7° hergestellt werden, sind bei einer Substratauflage von mindestens 12 cm als extensiv begrünte Flächen auszubilden und so zu erhalten.</p> <p>Solaranlagen sind über den Flächen mit Dachbegrünung auf Ständern anzubringen. Terrassenflächen sind auf max. 20 % der Dachfläche zulässig.</p>
---	---

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	<p>Der gesamte Geltungsbereich wird als Lärmschutzbereich festgesetzt. Außenbauteilen der baulichen Anlagen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß 4109 zu treffen.</p> <p>Hinweise:–</p> <p>1. Es ist von folgenden Außenlärmpegeln Mittelungspegeln auszugehen (Bezugsquelle: Lärmkartierung 2007/2012 Amt für Umweltschutz)–</p>		
		T a g	
	Bachstraße	60 – 65 dB (A)	50
	Gartenstraße	50 – 55 dB (A)	40
	Hauptstraße	70 – 75 dB (A)	60
	Seerosenstraße	65 – 70 dB (A)	55

2. Der Beurteilungspegel und daraus der „maßgebliche Außenlärmpegel“ bzw. die vorhandenen Lärmpegelbereiche sind fachgerecht zu berechnen und die dadurch erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu bemessen. Gegebenenfalls (spätestens ab Beurteilungspegeln von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts) sind ~~(fensterunabhängige) technische Lüftungseinrichtungen~~ *ist ein fensterunabhängiges Belüftungskonzept* für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) vorzusehen. Die Luftansaugung soll aus lufthygienisch unbedenklichen Bereichen - wie von den Straßen abgewandten Seiten oder über Dach - erfolgen. *Für die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 ist ggf. der jeweils höhere Wert aus „Beurteilungspegel nachts + 10 dB oder Beurteilungspegel tags“ heranzuziehen.*

3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau) 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33 , 70173 Stuttgart beim Bürgerservice Bauen im 1. OG zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

Böschungen, Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit es für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,20 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern von der Stadt 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 - Kennzeichnung - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Flächen

gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm und Luftschadstoffe) zu treffen sind.

C - Örtliche Bauvorschriften - § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

FD (Flachdächer) Die Dächer sind als Flachdach oder mit bis zu 7° Dachneigung auszubilden. Solaranlagen als Aufbau sind zulässig. Absturzsicherungen von Terrassen und Solaranlagen sind um mind. 1,0 m von der Außenwand zurückzusetzen (siehe dazu auch Pflanzverpflichtung, Begrünung von Flachdächern).

SD (Satteldächer) Satteldächer mit 38 - 45 ° Dachneigung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Gebäudeseite maximal bis zur Hälfte der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zwischen mehreren Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten auf einer Gebäudeseite sowie von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m, vom First und dem Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut muss der Abstand (jeweils in der Vertikalen gemessen) mindestens 0,5 m betragen. Auf einer Gebäudeseite sind nur entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht reflektierende Materialien zulässig.

Solaranlagen sind zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zur Giebelwand und (jeweils in der Vertikalen gemessen) zum First sowie zum Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut einhalten.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur im Erdgeschoss und bis 30 cm unterhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 60 cm betragen. Leuchtkästen größer als 1 m² und Poster jeglicher Art sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Einfriedungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind als Hecken oder als blickdurchlässige Einfriedung, in die Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,5 m integriert werden können, zulässig. Die Höhe darf einschl. Sockelmauer max. 1,35 m betragen.

Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Abstellplätze für Mülltonnen, die auf den Baugrundstücken einzurichten sind, sind durch geeignete Vorkehrungen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden zum öffentlichen Raum hin dauerhaft abzuschirmen, vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen und von Verkehrs- und Grünflächen um mindestens 1,5 m abzurücken. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

Antennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Als Außenantenne ist nur eine Gemeinschaftsantenne je Gebäude zulässig. Mobilfunkantennen sind nicht zulässig.

Höhenlage des Grundstücks - § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind bezogen auf das vorhandene Gelände nur bis zu einem max. Höhenunterschied von insgesamt 1,20 m zulässig.

D - Hinweise

Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs.1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Bodenverunreinigungen zu rechnen. Für die Grundstücke ISAS Nr. 5034 Schmiede, Gartenstraße 12, ISAS Nr. 3380 Gartenstraße 6 und ISAS Nr. 3555 AS Seerosenstraße 3 liegen Hinweise auf Verunreinigungen vor. Es wird empfohlen, den Erkundungsstand der betroffenen Flächen vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten abzufragen. Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist das Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Denkmalschutz

Funde bei Grabungen, an deren Erhalt ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden (§ 20 DSchG).

Erhaltungssatzung

Teile des Plangebiets liegen innerhalb des Geltungsbereichs der „Erhaltungssatzung für Gebiete städtebaulicher Gesamtanlagen vom 30. September 1988“ (1988/15).

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m ü. 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.

Wasserschutz

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und Abs. 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von

Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Ingenieurgeologische Beratung

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts usw.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Fassadengestaltung

Wandflächen zum öffentlichen Straßenraum sind in Putz oder Naturstein auszuführen. Pro Grundstück ist mindestens alle 20 m eine deutliche vertikale Fassadengliederung vorzunehmen.

Anlage 7

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Seerosen- /Katzenbach-/Gartenstraße Teil 1 im Stadtbezirk-Vaihingen (Vai 261.1)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im August/September 2010 durchgeführt. Die angeschriebenen Behörden wurden dabei gebeten, hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung Stellung zu nehmen.

Dabei wurde mitgeteilt, dass die Belange der **DB Services Immobilien GmbH**, der **Gasversorgung Süddeutschland GmbH**, des **Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr** (als Luftfahrtbehörde), des **Zweckverbands Bodenseewasserversorgung** und des **Zweckverbands Landeswasserversorgung** durch die Planung nicht berührt sind. Eine weitere Beteiligung dieser Behörden am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.

Das **Gesundheitsamt**, die **Handwerkskammer**, der **Kabel Deutschland GmbH**, der **Naturschutzbeauftragte** und die **Stuttgarter Straßenbahnen AG** haben keine Stellungnahme abgegeben, bzw. haben in ihrer Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht.

Folgende Anregungen wurden nicht bzw. nicht vollständig berücksichtigt:

<i>Nicht berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden</i>	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Vom Amt für Umweltschutz wurde im Hinblick auf den Immissionsschutz vorgeschlagen, den südlichen Bereich wegen der hohen Lärmbelastung durch den Straßenverkehr als Mischgebiet auszuweisen. Im nördlichen Bereich sei eine Ausweisung als Mischgebiet dringend geboten, wenn die vorhandenen Betriebe nicht eingeschränkt werden sollen, mögl. Betriebserweiterungen seien bereits jetzt als eher kritisch anzusehen, da sich Konflikte mit der TA Lärm</i>	Das Gebiet ist als ein besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Innerhalb des WB entsprechen die zulässigen Lärmwerte für den Tag denen eines Mischgebiets und für die Nacht denen eines Wohngebiets. Der Absicht, die vorhandene Gebietseigenart zu erhalten und insbesondere die Wohnnutzungen im Gebiet zu erhalten und fortzuentwickeln, kann so am ehesten nachgekommen werden. Bestehende genehmigte gewerbliche

<p><i>abzeichnen.</i></p> <p><i>Für die Bebauung an der Haupt- und an der Seerosenstraße wird eine möglichst geschlossene Bebauung vorgeschlagen, um so die dahinter liegenden Bereiche besser vor Verkehrslärm zu schützen.</i></p>	<p>Nutzungen genießen Bestandsschutz, soweit die Nutzungen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind, ist im WB auch eine Erweiterung /Ausweitung der Betriebe möglich.</p> <p>An der Hauptstraße und im südlichen Bereich an der Seerosenstraße ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.</p>
<p><i>Aus Sicht des Amtes für Umweltschutz/<u>Stadtklimatologie</u> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da das Gebiet südlich der Bachstraße nach Klimaatlas Region Stuttgart unter stadtklimatologischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig gilt, wird empfohlen, im weiteren Verfahren der Darstellung des FNP zur Grünvernetzung Rechnung zu tragen (Festsetzungen zur Schaffung zusammenhängender Grün- und Freiflächen, möglichst geringer Versiegelungsgrad, die Forderung einer Mindestbebauungshöhe kann nicht nachvollzogen werden, entlang der Bachstraße sollten die Baugrenzen zurückgenommen werden).</i></p>	<p>Der Empfehlung, Festsetzungen zur Schaffung zusammenhängender Grün- und Freiflächen und eines möglichst geringen Versiegelungsgrades zu schaffen, wurde nachgekommen (z. B. private Grünfläche im Blockinneren, Begrünung von Flachdächern, Pflanzgebote).</p> <p>Die Festsetzung einer Mindestgrenze für die Zahl der Vollgeschosse wird nur im südlichen Bereich getroffen und folgt den Empfehlungen des Amtes für Umweltschutz zum Lärmschutz (vgl. oben).</p> <p>Die Rücknahme der Baugrenzen an der Bachstraße scheint auch auf längere Sicht hin nicht umsetzbar: Der Großteil der Bebauung nördlich der Bachstraße ist neu erstellt worden bzw. wird gegenwärtig noch grundlegend umgebaut und erweitert (Baugenehmigungen März 2008 und März 2009); südlich der Bachstraße sind eine Vielzahl von Einzeleigentümern bei nur sehr kleinen Baugrundstücken vorhanden. Eine neue Bebauung ist auf Grund der geringen Tiefe der Grundstücke wohl nur nach einer Grundstücksneuordnung möglich. Durch das Zurücknehmen der Baugrenzen entstünde für einzelne Grundstückseigentümer ein gravierender Wertverlust, der nicht hingenommen werden kann.</p>
<p><i>Die Deutsche Telekom bittet um</i></p>	<p>Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt i.</p>

rechtzeitige Unterrichtung von Beginn und Ablauf von Baumaßnahmen im vorhandenen Leitungsbereich.

d. R. durch das Tiefbauamt und kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

Folgende Stellungnahmen konnten berücksichtigt werden:

Berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden	Stellungnahme der Verwaltung
<i>Das Amt für Umweltschutz gibt Hinweise zum Grundwasserschutz sowie auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.</i>	Die Hinweise wurden in Textteil bzw. in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.
<i>Die EnBW bittet um Ausweisung einer Versorgungsfläche für die Netzstation „Bachstraße 22/1“.</i>	Im Bebauungsplanvorentwurf für den Teil 2 ist eine Versorgungsfläche festgesetzt.
<p><i>Das Regierungspräsidium Stuttgart bittet einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmälern in den Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p> <p><i>Aus Sicht der Raumordnung wird die Überplanung des Gebiets begrüßt.</i></p>	<p>Der Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>---</p>
<i>Das Regierungspräsidium Freiburg gibt Hinweise auf den Untergrund des Plangebietes und zum Grundwasser.</i>	In der Begründung wurde auf diese Belange hingewiesen.
<i>Der Verband Region Stuttgart begrüßt die vorgesehene Zulässigkeit der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel entlang der Hauptstraße.</i>	---
<p><i>Die Industrie- und Handelskammer begrüßt, dass mit der Bebauungsplanaufstellung die städtebauliche Struktur des Gebiets gesichert werden soll. Dem beabsichtigten Ausschluss von Vergnügungsstätten wird zugestimmt, die Konzentration von Einzelhandelsnutzung entlang der Hauptstraße scheint sinnvoll, entscheidend sei, dass die im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert werden.</i></p>	---
<i>Der Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart bittet um eine ausführliche Darstellung des sehr guten ÖPNV-Angebots im weiteren Verfahren.</i>	Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2. Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 31. Juli 2012 darum gebeten, innerhalb eines Monats eine Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung vom 27. Juli 2012 abzugeben. (Hinweis: Der Planentwurf vom 27. Juli 2012 umfasst das Plangebiet zwischen Haupt- /Seerosen-/ Katzenbach- und Gartenstraße).

Die **Verband Region Stuttgart**, das **Gesundheitsamt**, das **Regierungspräsidium Freiburg** und der **Vekehrs- und Tarifverbund Stuttgart** haben keine Anregungen geäußert bzw. haben auf die Stellungnahme, die im August/September 2010 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurde, verwiesen.

Folgende Anregungen wurden nicht bzw. nicht vollständig berücksichtigt:

<i>Nicht berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden</i>	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Die Handwerkskammer empfiehlt, die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu erhalten und dazu das Plangebiet nicht als besonderes Wohngebiet sondern als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Außerdem sollten die im Plangebiet bestehenden (Handwerks-)Betriebe, die nur noch über den Bestandschutz abgesichert sind (insbesondere der Zimmereibetrieb) nach § 1 Absatz 10 BauNVO als ausdrücklich zulässig erklärt werden.</i></p>	<p>Im Geltungsbereich des Teil 1 dieses Bebauungsplans herrscht Wohnnutzung vor, die Mehrzahl der gewerblichen Betriebe (Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) ist als wohngebietsverträglich einzustufen. Die im Gebiet bestehende Autowerkstatt und die Videothek sind mit dem festgesetzten besonderen Wohngebiet vereinbar.</p> <p>Die Zimmerei befindet sich nördlich der Bachstraße. Ob den Anregungen, ein Mischgebiet festzusetzen und vorhandene Betriebe nach § 1 Abs. 10 BauNVO abzusichern, gefolgt wird, wird im weiteren Verfahren für den Teil 2 des Bebauungsplans geprüft werden.</p>
<p><i>Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Mischgebiet) ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen wird. Der Flächennutzungsplan sei zeitnah zu berichtigen, die Mehrausweisung an Wohnbauflächen bzw. die Minderausweisung an Gewerbebauflächen sei bei der</i></p>	<p>Nach einschlägiger Rechtsauffassung (z. B. Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO) gilt ein besonderes Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, solange der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche oder eine Wohnbaufläche darstellt.</p> <p>Auf die Berichtigung des FNP kann</p>

<p>künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in die Bauflächenbilanz einzustellen.</p>	<p>damit verzichtet werden.</p>
<p>Die Deutsche Telekom verweist auf die Stellungnahme vom August 2010 und bittet bei der Planung neuer Baumstandorte Hinweise zu berücksichtigen. Sollten Leitungsverlegungen bzw. Schutzmaßnahmen erforderlich werden, sind die Kosten vom Verursacher zu erstatten.</p>	<p>Teil 1 des Bebauungsplans umfasst keine Verkehrsflächen. Ob an den vorgesehenen Baumpflanzungen in der Bachstraße festgehalten wird, wird im weiteren Verfahren geprüft werden.</p>

Es konnten folgende Stellungnahmen berücksichtigt werden:

<p>Berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz schlägt im Hinblick auf das Stadtklima und die Lufthygiene vor, die getroffene Kennzeichnung des Geltungsbereichs hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen auch auf die Luftschadstoffe auszudehnen.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung wurden ergänzt. Es wird allgemein von Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen gesprochen.</p>
<p>Zum Lärmschutz bittet das Amt für Umweltschutz darum, deutlich zu machen, dass die Festsetzung eines besonderen Wohngebiets zum Erhalt der bestehenden Handwerksbetriebe <u>erforderlich</u> ist, und es wird ausgeführt, dass entlang der Hauptstraße die Lärmpegel bereits im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen.</p> <p>Außerdem wird die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgeschlagen.</p>	<p>Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.</p> <p>Dem Vorschlag wurde weitgehend gefolgt. Auf den Hinweis, dass für Straßen, bei denen der nächtliche Beurteilungspegel weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert liegt, die Hinweise des LfU Bayern zu beachten sind, wurde verzichtet. Dieser Fall kann lediglich an der Hauptstraße entstehen.</p>

Das Regierungspräsidium Freiburg gibt einen Hinweis auf den Untergrund des Plangebietes und zum Grundwasserstand.

In der Begründung wurde auf diese Belange hingewiesen.

<p>Die EnBW bittet darum, die Anschlüsse für Gas, Wasser und Strom der geplanten Baugrundstücke in zweiter Reihe durch Leitungsrechte bzw. beschränkt persönliche Dienstbarkeiten abzusichern.</p>	<p>Da nicht bekannt ist, wie sich zukünftig der Zuschnitt der Grundstücke ändern wird, ist die Festsetzung von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan nicht zielführend. Stattdessen wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Anschlüsse von Baugrundstücken in zweiter Reihe durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten abzusichern ist.</p>
--	---

3. Erneute Stellungnahmen der Behörden zum Planentwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und erneut nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 10. Oktober 2012 / 18. Dezember 2012 gebeten.

Die **Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart**, die **EnBW Regional AG**, das **Gesundheitsamt**, die **Handwerkskammer Stuttgart**, der **Naturschutzbeauftragte** der Stadt Stuttgart, das **Regierungspräsidium Freiburg**, die **Stuttgarter Straßenbahnen AG**, die **Verband Region Stuttgart**, der **Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart** und die **Deutsche Post** haben keine Anregungen geäußert.

Die **Deutsche Telekom AG** verweist auf die Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. 1.) und der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (vgl. 2.) vorgebracht wurden.

Folgende Anregungen wurden nicht bzw. nicht vollständig berücksichtigt:

<p>Nicht berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p><i>Das Regierungspräsidium weist erneut darauf hin, dass entgegen der Darstellung im Flächennutzungsplan (Mischgebiet) ein besonderes Wohngebiet ausgewiesen wird. Der Flächennutzungsplan sei zeitnah zu berichtigen, die Mehrausweisung an</i></p>	<p>Innerhalb des festgesetzten besonderen Wohngebiets ist eine breite Vielfalt an Nutzungen zulässig und realisierbar. Nach der (bereits vorgetragenen) Auffassung der Stadt kann auf die Berichtigung des FNP verzichtet werden. Auch nach einschlägiger Rechtsauffassung (z. B.</p>

<p><i>Wohnbauflächen bzw. die Minderausweisung an Gewerbebauflächen sei bei der künftigen Flächennutzungsplanfortschreibung in die Bauflächenbilanz einzustellen.</i></p>	<p>Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO) gilt ein besonderes Wohngebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, solange der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche oder eine Wohnbaufläche darstellt.</p>
<p>Das Amt für Umweltschutz (Stadtklima und Lufthygiene) bewertet die gegenüber dem Auslegungsbeschluss geänderten Festsetzungen als kritisch.</p> <p><i>Die veränderte Höhenentwicklung und der Wegfall von begrünten Dachflächen wirkten der angestrebten Verbesserung des unter stadtklimatischen Gesichtspunkten als sanierungsbedürftig geltenden Gebiets entgegen. Es wird angeregt, zur vormaligen Version zurückzukehren.</i></p>	<p>Die geänderten Festsetzungen betreffen die straßenseitige Bebauung innerhalb des WB1 an der Hauptstraße sowie im südlichen Bereich an der Seerosen- und an der Gartenstraße. Sie beruhen auf den Beschlussfassungen im Bezirksrat Vaihingen und im Ausschuss für Umwelt und Technik, in der ausdrücklich eine Bebauung mit Satteldach gefordert wurde.</p> <p>Mit der der Festsetzung eines Satteldachs wären bei Ausschöpfung der möglichen Gebäudetiefe und der festsetzgesetzten Dachneigung Gebäude mit einer Traufhöhe von unter 6 m entstanden. Diese Traufhöhe liegt (teilweise) noch unter den bestehenden Traufhöhen in diesem Bereich und ist städtebaulich nicht erwünscht. Die zulässige HbA (oberste Begrenzung der baul. Anlage) wurde deshalb um jeweils 3 m erhöht. Damit wird dem grundsätzlichen Ziel, einen Übergang von der höheren Bebauung der Neuen Ortsmitte zu der kleinteiligeren und niedrigeren Bebauung westlich der Gartenstraße zu schaffen, nachgekommen.</p> <p>Im Blockinnenbereich ist im WB1 eine größere Bautiefe ermöglicht, so dass im rückwärtigen Bereich eingeschossige gewerbliche Nutzungen realisiert werden können. In diesem straßenabgewandten Bereich ist weiterhin noch ein zu begrünendes Flachdach mit einer Grundfläche von ca. 700 m²</p>

festgesetzt. Da der von der Änderung betroffene Bereich im Augenblick nahezu vollständig versiegelt (Dach- und Freiflächen) ist, ist durchaus von einer Verbesserung der Situation auszugehen.

Folgende Stellungnahme konnte berücksichtigt werden:

Berücksichtigte Stellungnahmen von Behörden	Stellungnahme der Verwaltung
<p><i>Zum Lärmschutz bittet das Amt für Umweltschutz um die Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen (bzw. Hinweise) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, da ein passiver Schallschutznachweis streng nach der DIN 4109 möglicherweise nicht ausreichend sei, wenn (z. B. bei der Hauptstraße) die Pegelunterschiede zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB betragen.</i></p>	<p>Dem Vorschlag wurde gefolgt. In Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz wurden die Hinweise zur Festsetzung „Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“ ergänzt bzw. geändert.</p>