

Stuttgart, 13.06.2013

**B-Plan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften
Sigmaringer Straße Teil I (Hansa Verwaltungsgebäude) S-Möhringen (Mö 234)**
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen gem. § 3 (2) BauGB
- B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	02.07.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	04.07.2013

Beschlußantrag:

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Sigmaringer Straße - Teil I (Hansa Verwaltungsgebäude) im Stadtbezirk Möhringen (Mö 234) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 30.11.2012 mit Begründung vom 30.11.2012 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt (Anlage 4). Im Rahmen der Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Kurzfassung der Begründung:

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Anlass und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Standort nördlich der Sigmaringer Straße beheimatet seit mehreren Generationen die Hauptverwaltung der HANSA Metallwerke AG und war außerdem bis vor wenigen Monaten eine wichtige Produktionsstätte des Unternehmens. Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung und der städtebaulichen Neuordnung des Standortes ist beabsichtigt, dass zukünftig lediglich die Hauptverwaltung an der Sigmaringer Straße ansässig sein soll, während die Produktion bereits auf andere Standorte verlagert wurde. Im Zuge dieser Neuordnung des Standortes soll der überwiegende Teil des gegenwärtigen Gebäudebestandes abgebrochen werden und das HANSA-Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, welcher bisher zum großen Teil lediglich als Stellplatzfläche genutzt wird, neu errichtet werden.

Die beabsichtigte Verwaltungsnutzung widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher die entsprechenden Flächen größtenteils als Gemeinbedarfsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ohne Baufenster bzw. zu einem kleinen Teil als Industriegebiet ausweist. Um das Planungsrecht der beabsichtigten Nutzung anzupassen, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Änderung des Planungsrechtes für das Plangebiet und der damit verbundenen Änderung der Art der baulichen Nutzung sollen auch flankierende Festsetzungen getroffen werden, um eine spannungsfreie Einfügung der geplanten Nutzung in die Umgebung sicherzustellen und den Bereich städtebaulich aufzuwerten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht. Im Zuge der parallel durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger nach § 4 Abs. 2 BauGB öffentlicher Belange sind keine inhaltlich neuen Anregungen vorgetragen worden. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gegenüber dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses ist daher nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt durch diesen Bebauungsplan entstehende Herstellungs- und Folgekosten sind nicht erkennbar. Auch ein Grundstückserwerb ist nicht erforderlich.

Beteiligte Stellen

keine

Vorliegende Anträge/Anfragen

keine

Erledigte Anträge/Anfragen

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung des Beschlussantrages
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
3. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Begründung zum Bebauungsplan vom 30.11.2012
5. Verkleinerung des Bebauungsplanentwurfes vom 30.11.2012 (unmaßstäblich)
6. Text zum Bebauungsplanentwurf vom 30.11.2012
7. Städtebaulicher Vertrag vom 4./6.2.2013
8. Berichtigung FNP Stuttgart mit Plandarstellung vom 31.10.2012

Ausführliche Begründung des Beschlussantrags

1. Heutige Nutzung
2. Anlass und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung
4. Berichtigung des Flächennutzungsplans
5. Begründung zum Bebauungsplan
6. Verfahrensablauf
7. Umgang mit den Ergebnissen aus der Auslegung und Behördenbeteiligung
8. Planungsvorteil
9. SIM
10. Städtebaulicher Vertrag
11. Planungs- und Verfahrenskosten
12. Flächenbilanz

1. Heutige Nutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum großen Teil als Stellplatzfläche für die HANSA Metallwerke AG genutzt. Der Großteil des Plangebietes ist derzeit asphaltiert. Im nordöstlichen Bereich sowie entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich kleinere Schuppen bzw. überdachte Flächen, die im Zuge der Neubebauung des Grundstückes abgebrochen werden sollen.

2. Anlass und Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Standort nördlich der Sigmaringer Straße beheimatet seit mehreren Generationen die Hauptverwaltung der HANSA Metallwerke AG und war außerdem bis vor wenigen Monaten eine wichtige Produktionsstätte des Unternehmens. Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung und der städtebaulichen Neuordnung des Standortes ist beabsichtigt, dass zukünftig lediglich die Hauptverwaltung an der Sigmaringer Straße ansässig sein soll, während die Produktion bereits auf andere Standorte verlagert wurde. Im Zuge dieser Neuordnung des Standortes soll voraussichtlich der überwiegende Teil des gegenwärtigen Gebäudebestandes abgebrochen werden und das HANSA-Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes neu errichtet werden. Die übrigen Grundstücksteile außerhalb des Geltungsbereiches sollen zum Teil anderen Nutzungen zugeführt werden.

Die beabsichtigte Verwaltungsnutzung widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher die entsprechenden Flächen größtenteils als Gemeinbedarfsfläche ohne Baufenster bzw. zu einem kleinen Teil als Industriegebiet ausweist. Um das Planungsrecht der beabsichtigten Nutzung anzupassen, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufgabe der Gemeinbedarfsausweisung mit Zweckbestimmung „Stellplätze für Schule und Festplatz“ begegnet keinen Bedenken, da ein Bedarf hierfür nicht mehr existiert. Im Zuge der Änderung des Planungsrechtes für das Plangebiet und der damit verbundenen Änderung der Art der baulichen Nutzung sollen auch

flankierende Festsetzungen getroffen werden, um eine spannungsfreie Einfügung der geplanten Nutzung in die Umgebung sicherzustellen und den Bereich städtebaulich aufzuwerten. Aus diesem Grund werden beispielsweise eine maximale Höhe für bauliche Anlagen vorgegeben und entsprechende Grünbereiche (Pflanzverpflichtung) definiert.

Für die übrigen Grundstücksbereiche des ehemaligen HANSA-Grundstücks soll zeitnah zu diesem ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden (Mö 231, Sigmaringer Straße - Teil II).

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und kann insoweit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die im Bebauungsplan festzusetzende Grundfläche unterschreitet deutlich den Begrenzungswert, bis zu welchem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden darf. Zudem wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer gesetzlichen Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Schließlich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten bzw. Europäischen Vogelschutzschutzgebieten) vor. Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt. Der erwähnte weitere Bebauungsplan für die übrigen Grundstücksbereiche des ehemaligen HANSA-Grundstücks (Mö 231) wird hingegen im Normalverfahren aufgestellt.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenwärtig eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Gewerbliche Baufläche dar. Die Gemeinbedarfsdarstellung widerspricht den Nutzungszielen für das Plangebiet. Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und die Darstellung in Gewerbliche Baufläche geändert (siehe Anlage 8).

5. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 30.11.2012 dargestellt. Auf sie wird verwiesen (Anlage 4). Die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle der Gemeinbedarfs-Festsetzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen HANSA-Areals unter Berücksichtigung einer gebotenen Rücksichtnahme auf die Umgebung zu ermöglichen.

6. Verfahrensablauf

Auf Grund der gewünschten zeitnahen Realisierung des Vorhabens wurde bereits vor der förmlichen Einleitung des Bebauungsplanes auf Grundlage eines durch die Verwaltung erarbeiteten Vorentwurfs die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4

Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Ausschusses für Umwelt und Technik am 05.02.2013 wurde sodann das Verfahren zum einen förmlich eingeleitet und zugleich die Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf hat vom 22.02.2013 bis zum 21.03.2013 mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zu den Themen Grundwasserschutz, Altlasten, Bodenschutz, Abwasserbeseitigung, Immissionsschutz, Stadtklima, Lufthygiene, Energienutzung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie zu geologischen Fragestellungen öffentlich ausgelegt.

Parallel zur Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.02.2013 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wurde unter Berücksichtigung von § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

7. Umgang mit den Ergebnissen aus der Auslegung und Behördenbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB konnten im vorliegenden Bebauungsplanentwurf und der Begründung vom 30.11.2012 berücksichtigt werden. Die Äußerungen der Beteiligten sind in Anlage 2 mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung zusammengestellt. Äußerungen, die der vorliegenden Planung entgegenstehen, wurden nicht vorgetragen.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind keine inhaltlich neuen Anregungen vorgetragen worden (siehe Anlage 3). Eine Änderung der Bebauungsplanentwurfes und der Begründung gegenüber dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss ist nicht erforderlich.

8. Planungsvorteil

Der Planungsvorteil beträgt rd. 1,7 Mio. €. Hierbei wurden die Gemeinbedarfsfläche und die Verkehrsfläche mit 0 € berücksichtigt. Bei der Ermittlung des Planungsvorteils handelt es sich um eine überschlägige und pauschale Bewertung der gesamten Fläche auf Grund des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Besondere Eigenschaften der einzelnen Grundstücke werden hierbei nicht berücksichtigt. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich nach § 21 BNatSchG und für die Beseitigung von eventuell auf Grundstücken vorhandenen Altlasten bleiben hierbei unberücksichtigt.

9. SIM

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell SIM findet für diesen Bebauungsplan nur eingeschränkt Anwendung, da kein Wohnungsbau vorgesehen ist. Allerdings wird der Planungsvorteil im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für die übrigen

Grundstücksbereiche des ehemaligen HANSA-Grundstücks (Sigmaringer Straße – Teil II - Mö 231) berücksichtigt. Hierbei wird nicht notwendigerweise der oben bezeichnete Planungsvorteil anzusetzen sein, da dieser lediglich durch überschlägige und pauschale Bewertung ermittelt wurde, während für die SIM-Bewertung ein Wertgutachten in Auftrag gegeben wurde. Das Ergebnis steht noch aus.

10. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem die Berücksichtigung des o. g. Planungsvorteils im Sinne des SIM im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren Sigmaringer Straße – Teil II (Mö 231) geregelt ist. Neben den unten bezifferten anteiligen Verfahrenskosten werden u. a. auch Energieeinsparmaßnahmen geregelt.

11. Planungs- und Verfahrenskosten

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 3350 hat sich vertraglich verpflichtet, die anteiligen Kosten für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen. Diese Kosten betragen 19.860 €.

12. Flächenbilanz

Gewerbefläche/Gesamtfläche ca. 0,57 ha

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im September/Oktober 2012 durchgeführt.

Die Prüfung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung hat Folgendes ergeben:

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> teilt mit, dass der Geltungsbereich außerhalb des Heilquellenschutzgebietes von Stuttgart Bad-Cannstatt und -Berg liegt.	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	ja
Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zwischen 423,5 und 425,5 m über N.N. zu rechnen.	Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> teilt mit, dass beim Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden.	Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis aufgenommen und die Begründung entsprechend ergänzt.	ja
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> weist darauf hin, dass im Geltungsbereich Hinweise auf Untergrund- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Es bittet um folgende Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Gliederungspunkt „A 6 - Stellplätze und Garagen“ bezüglich der Stellplätze: „Dem Amt für Umweltschutz liegt ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept (Büro Geo-AER GmbH vom 24.09.2012) vor. Demnach sind bekannte Schadenbereiche bis zu einem Zielwert von Z 1.2 VwV Boden auszuheben. Eine Ausführung von wasserdurchlässigen Oberflächen (Zuwege, Stellplätze, Zufahrten) ist	Es wird eine entsprechende textliche Festsetzung bzw. ein textlicher Hinweis aufgenommen. Die geänderten Textteile weichen geringfügig von den vorgeschlagenen Formulierungen ab, sind aber nochmals mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt worden. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.	ja

dann zulässig.“ Die textlichen Hinweise sollten im Gliederungspunkt D 3 - Grundwasseranlagen wie folgt ergänzt werden: „Die Anlage kann in den Bereich der Grundstücksgrenze erstellt werden.“		
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> weist darauf hin, dass die Umwelteinwirkungen auf den Boden nicht erheblich sind und sich durch die Planung in der Bilanz des Bodenschutzkonzepts für den Bereich des Bebauungsplanes ein Gewinn von 0,3 Bodenindexpunkten ergibt.	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	ja
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> teilt mit, dass auf Grund der Altlastensituation und der geologischen Gegebenheiten einer Versickerung von Niederschlagswasser über grundstücksbezogene oder zentrale Versickerungsanlagen nicht zugestimmt wird. Die Ausbildung von wasserdurchlässigen Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) sei hingegen grundsätzlich möglich.	Auf eine ursprünglich (für den Fall einer positiven Rückmeldung seitens des Amtes für Umweltschutz) angedachte grundstücksbezogene Versickerung wird verzichtet. An der Verpflichtung zur wasserdurchlässigen Ausführung von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen wird festgehalten.	ja
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> teilt (auf entsprechende Nachfrage) bezüglich des Immissionsschutzes mit, dass die hinzukommende Lärmbelastung durch die projektierte Feuerwache 5 nicht berücksichtigt werden muss, da die Nachteinsätze der Feuerwehr zu keinem Immissionskonflikt mit der Büronutzung führen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> bittet darum, beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen oder Kaufverträgen die vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmen zur Bedarfsminderung (Energieeinsparung) aufzunehmen.	Eine entsprechende Regelung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.	ja
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> stellt fest, dass es hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Bedenken	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

gibt und auch keine Änderungswünsche oder Hinweise geltend gemacht werden.		
Aus stadtklimatologischer Sicht bestehen aus Sicht des <u>Amtes für Umweltschutz</u> keine grundsätzlichen Bedenken. Vor dem Hintergrund, dass die Zielwerte der vom Gemeinderat beschlossenen Umweltqualitätsziele teilweise überschritten werden, wird eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB empfohlen. Es werden konkrete Formulierungsvorschläge für die Begründung gemacht.	Die Anregung zur Kennzeichnung des Geltungsbereiches wird ebenso aufgenommen wie die Formulierungsvorschläge zur Begründung.	ja
Mit Blick auf den Verkehrslärm hat das <u>Amt für Umweltschutz</u> grundsätzlich nichts gegen den Bebauungsplan einzuwenden. Von der Neubebauung sind keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten. Die Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das geplante Gebäude würden durch die Festsetzungen (passiver Schallschutz) kompensiert.	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.	ja
Die <u>DB Services Immobilien GmbH</u> teilt mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die <u>DB Services Immobilien GmbH</u> weist jedoch darauf hin, dass es durch den Bau des planfestgestellten Fildertunnels baubedingt zu Behinderungen und Immissionen kommen kann. Diese seien entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Maßnahmen hätten auf Kosten der Landeshauptstadt Stuttgart / der Bauherren zu erfolgen.	Es wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der den Bauherrn auf den Sachverhalt hinweist.	ja
Die <u>EnBW</u> weist darauf hin, dass die Versorgung des Areals mit Wasser und Energie gesichert und die erforderliche Löschwassermenge nach W 405 (Grundschutz)	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

sichergestellt sind. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Anlagen der EnBW AG.		
Die <u>Handwerkskammer</u> bringt keine Einwände vor.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
<u>Kabel BW</u> bringt keine Einwände oder Anregungen vor. Für den Geltungsbereich ist eine Versorgung mit Breitbandkabel möglich.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Das <u>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur</u> stellt fest, dass seine Belange als oberste Luftfahrtbehörde des Landes nicht tangiert werden, da der Bereich außerhalb des Bauschutzbereiches für den Flughafen Stuttgart liegt. Eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 Luftverkehrsgesetz ist daher nicht erforderlich. Für Bereiche außerhalb des Bauschutzbereiches ist das Regierungspräsidium als Luftfahrtbehörde zuständig (siehe unten).	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Das <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> äußert in seiner Funktion als Luftfahrtbehörde keine Bedenken. Es müssen keine Hinderniskennzeichnungen vorgesehen werden.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Das <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> hat aus raumordnerischer Sicht gegen die Planung keine Bedenken.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die Abteilung 8 des <u>Regierungspräsidiums Stuttgart</u> - Landesamt für Denkmalpflege - meldet Fehlanzeige.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Das <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) teilt mit, dass rechtliche Vorgaben auf Grund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden könnten, nicht erkennbar sind. Auch eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren könnten, liegen nicht vor. Aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, hydrologischer Sicht werden keine Hinweise,	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

<p>Anregungen und Bedenken vorgetragen. Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes sind nicht betroffen.</p>		
<p>Das <u>Regierungspräsidium Freiburg</u> stellt zur Thematik Geotechnik fest, dass im Plangebiet unter lokalen Auffüllungen sowie setzungsempfindlichem Lösslehm und Verwitterungston größerer Mächtigkeit eine Wechselfolge von unterschiedlich festen und harten Ton-, Kalk- und Sandsteinbänken des Unterjuras (vermutlich Arietenkalk-Formation) ansteht. Die Lockergesteine nahe der Geländeoberfläche quellen und schrumpfen in Abhängigkeit von der jahreszeitlich wechselnden Durchfeuchtung. Schichtwasserzutritte aus klüftigen Hartgesteinsbänken sind möglich.</p> <p>Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts und dergleichen) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p> <p>Ein entsprechender textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>-</p> <p>ja</p>
<p>Die <u>terraneis bw GmbH</u> teilt mit, dass keine ihrer Anlagen im Geltungsbereich liegt, sodass sie nicht betroffen ist.</p>	<p>Keine Stellungnahme erforderlich.</p>	<p>-</p>
<p>Der <u>Verband Region Stuttgart</u> teilt mit, dass – soweit entsprechend den Erläuterungen auch in den Festsetzungen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen wird – keine Ziele des Regionalplanes entgegenstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme des VRS bezieht sich auf eine unbeabsichtigte Nicht-Erwähnung des Einzelhandels in der Liste der ausgeschlossenen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen. Dieser Fehler wird entsprechend korrigiert. Aus der Begründung zum Bebauungsplan ging eindeutig hervor, dass der Einzelhandelsausschluss</p>	<p>ja</p>

	schon nach dem ursprünglichen Stand beabsichtigt war.	
Der <u>VVS</u> hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan und sieht das Plangebiet als sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden an.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Der <u>Zweckverband Bodenseewasserversorgung</u> teilt mit, dass im Bereich des Bebauungsplanes sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der Bodenseewasserversorgung befinden.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
- Der <u>Zweckverband Landeswasserversorgung</u> teilt mit, dass keine Betriebsanlagen der Landeswasserversorgung betroffen sind.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Januar/Februar 2013 durchgeführt.

Die Prüfung der Anregungen im Rahmen der Beteiligung hat Folgendes ergeben:

Anregung	Stellungnahme	Berücksichtigt
Das <u>Amt für Umweltschutz</u> teilt mit, dass keine weiteren Anregungen oder Hinweise bestehen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die <u>DB Immobilien Service GmbH</u> stellt fest, dass die Anregung aus dem Schreiben vom 28.08.2012 im Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurde; es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die <u>Deutsche Telekom</u> verweist auf ihre bereits mit Schreiben vom 04.11.2012 abgegebene Stellungnahme, welche unverändert weiter gelte.	Keine Stellungnahme erforderlich. (Das erwähnte Schreiben ist auf Grund des verspäteten Eingangs nicht in der obigen Abwägungstabelle (Anlage 2) aufgeführt. Es beinhaltet ohnehin aber keine bebauungsplanrelevante Anregungen).	-
Das <u>Gesundheitsamt</u> teilt mit, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die <u>Handwerkskammer Region Stuttgart</u> teilt mit, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
Die <u>Industrie- und Handelskammer</u> teilt mit, dass sie die mit der Anpassung des Planungsrechts ermöglichte Realisierung eines Neubaus des Verwaltungsgebäudes für die HANSA Metallwerke AG begrüßt. Weiterhin findet es die Zustimmung, dass	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

<p>Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt für den Ausschluss von Tankstellen, Lagerhäusern und Lagerplätzen.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht werden keine Anmerkungen gemacht; Bedenken bestehen diesbezüglich nicht.</p> <p>Bedenken oder Einwände gegen das Vorhaben werden nicht erhoben.</p>		
<p>Das <u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> teilt mit, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben aus raumordnerischer Sicht begrüßt wird. Die Abteilung 5 – Umwelt und Abteilung 8 – Landesamt für Denkmalpflege – des Regierungspräsidiums Stuttgart melden Fehlanzeige.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
<p>Die <u>terraneis bw GmbH</u> teilt mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Anlagen des Unternehmens liegen, sodass keine Betroffenheit vorliegt.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich.	-
<p>Der <u>Verband Region Stuttgart</u> stellt fest, dass bereits vorgebrachten Anregungen berücksichtigt wurden und dass der Planung keine Ziele des Regionsplanes entgegenstehen.</p>	Keine Stellungnahme erforderlich.	-

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Inhalt

- 1. Plangebiet /Bestandssituation**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Planungsrechtliche Ausgangsposition / Geltendes Recht**
 - 3.1. Flächennutzungsplan**
 - 3.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan**
 - 3.3. Denkmalschutz**
 - 3.4. Vergnügungsstätten**
 - 3.5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB**
- 4. Planung**
 - 4.1. Planungsanlass und städtebauliche Konzeption**
 - 4.2. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**
 - 4.5. Pflanzverpflichtung und -bindung**
 - 4.6. Erschließung**
 - 4.7. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1. Artenschutz**
 - 5.2. Altlasten**
 - 5.3. Bodenschutz**
 - 5.4. Stadtklima/Lufthygiene**
 - 5.5. Lärm**
 - 5.6. Gewässerschutz**
- 6. Verkehrsbelange/Infrastruktur**
- 7. Sozialverträglichkeit**
- 8. Bodenordnerische Maßnahmen/Planverwirklichung**
- 9. Örtliche Bauvorschriften**
 - 9.1. Dachform**
 - 9.2. Werbeanlagen**
 - 9.3. Einfriedigungen**
 - 9.4. Weitere gestalterische Festsetzungen**
- 10. Kosten**
- 11. Flächenbilanz**

1. Plangebiet /Bestandssituation

Das Plangebiet ist nach Südosten durch die Sigmaringer Straße begrenzt, südwestlich bis nordwestlich grenzt eine Schulnutzung (Königin-Charlotte-Gymnasium und Riedseeschule) mitsamt ihren Sportflächen an das Plangebiet an. Nordöstlich vom Plangebiet befinden sich Teile des Betriebsgrundstücks der Firma HANSA Metallwerke AG.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zum großen Teil als Stellplatzfläche für die HANSA Metallwerke AG genutzt. Der Großteil des Plangebietes ist derzeit asphaltiert. Im nordöstlichen Bereich sowie entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich kleinere Schuppen bzw. überdachte Flächen, die im Zuge der Neubebauung des Grundstückes abgebrochen werden sollen. Im Südwesten, Süden und Südosten liegen - zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches -unbebaute Grundstücksflächen mit einem Bestand von ca. 20 größeren Laubbäumen.

Neben den genannten angrenzenden Nutzungen ist die Umgebung des Plangebietes durch die auf der gegenüberliegenden Seite der Sigmaringer Straße (südöstlich des Plangebietes) befindliche Wohn- und Mischnutzung (ein bis zwei Geschosse plus Dachgeschoss) geprägt.

Die Grundstücksfläche des Geltungsbereichs liegt gegenüber der Umgebung etwas erhöht; das Gelände ist weitgehend eben.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Planung dient der Anpassung des Planungsrechtes zur Realisierung des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes für die HANSA Metallwerke AG. Zu diesem Zweck soll eine nicht benötigte Gemeinbedarfsfläche in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden. Auf Grundlage des bestehenden Rechts wäre eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich.

3. Planungsrechtliche Ausgangsposition / Geltendes Recht

3.1. Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan Stuttgart stellt den Großteil des Plangebietes als Gemeinbedarfsfläche dar. Ein kleiner Streifen im Nordosten des Plangebietes ist als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der erforderliche Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Darstellung Gewerbliche Baufläche angepasst.

3.2. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der bisher geltende Bebauungsplan Sigmaringer Straße, Teilbereich A

(1972/33) erfasst den gesamten Geltungsbereich. Bisher festgesetzt ist für den Großteil des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplätze für Schulzentrum und Festplatz“. Ein kleiner Streifen im Nordosten des Plangebietes ist als Industriegebiet festgesetzt. Ein kleinerer Bereich im Südosten des Geltungsbereiches von etwa 150 m² ist nach bestehendem Planungsrecht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, wird aber faktisch als (Verkehrs)Grünfläche genutzt.

3.3. Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Der Umgebungsschutz oder Gesamtanlagen nach dem Denkmalschutzgesetz sind nicht betroffen.

3.4. Vergnügungsstätten

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung „Vergnügungseinrichtungen und andere S-Möhringen“ (1989/17), die für den zu überplanenden Bereich nur bestimmte Vergnügungsstätten mit kulturellem, künstlerischen oder sportlichen Angebot ausnahmsweise zulässt, soweit die Eigenart der näheren Umgebung erhalten bleibt.

Die bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu Vergnügungsstätten sollen zeitnah neu formuliert werden. Hierzu wurde eine gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption in Auftrag gegeben und vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 beschlossen (GRDRs 670/2011). Ziele und Inhalte dieser Konzeption werden in verbindliches Planungsrecht überführt, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Das Plangebiet befindet sich nach dieser Konzeption nicht in einem für Vergnügungsstätten vorgesehenen Zulässigkeitsbereich. Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettbüros sind somit im Plangebiet auszuschließen.

3.5. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet wird deutlich unter 20 000 m² liegen. Mit dem angrenzenden, ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Sigmaringer Straße – Teil II (Mö 231) ist zwar eine weitere Bauleitplanung angestrebt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan stehen wird. Der Bebauungsplan Sigmaringer Straße – Teil II wird jedoch im Normalverfahren aufgestellt, sodass die damit planungsrechtlich ermöglichten Grundflächen nicht auf diesen Bebauungsplan anzurechnen sind.

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

einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist die Erstellung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 3 BauGB). Die wesentlichen Umweltbelange werden aber ermittelt und in die Abwägung eingestellt (siehe Ziffer 5 - Umweltbelange).

4. Planung

4.1. Planungsanlass und städtebauliche Konzeption

Der Standort nördlich der Sigmaringer Straße beheimatet seit mehreren Generationen die Hauptverwaltung der HANSA Metallwerke AG und ist außerdem bis heute eine wichtige Produktionsstätte des Unternehmens. Im Zuge der betrieblichen Neustrukturierung und der städtebaulichen Neuordnung des Standortes ist beabsichtigt, dass zukünftig lediglich die Hauptverwaltung an der Sigmaringer Straße ansässig sein soll, während die Produktion auf andere Standorte verlagert wird. Im Zuge dieser Neuordnung des Standortes soll der gegenwärtige Gebäudebestand abgebrochen und das HANSA-Verwaltungsgebäude im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes neu errichtet werden. Die übrigen Grundstücksbereiche außerhalb des Geltungsbereiches sollen zum Teil anderen Nutzungen zugeführt werden.

Die beabsichtigte Verwaltungsnutzung widerspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, welcher die entsprechenden Flächen größtenteils als Gemeinbedarfsfläche ohne Baufenster bzw. zu einem kleinen Teil als Industriegebiet ausweist. Um das Planungsrecht der beabsichtigten Nutzung anzupassen, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufgabe der Gemeinbedarfs-Ausweisung mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplätze für Schulzentrum und Festplatz“ begegnet keinen Bedenken, da ein Bedarf hierfür nicht mehr existiert. Auch über 30 Jahre nach Bestehen der Rechtsverbindlichkeit des hierfür die Grundlage bildenden Bebauungsplanes wurde die Festsetzung in dieser Form nicht in Anspruch genommen (siehe auch Gliederungspunkt 7 – Sozialverträglichkeit).

Im Zuge der Änderung des Planungsrechtes für das Plangebiet soll insbesondere die Art der baulichen Nutzung neu geregelt werden. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden zukünftig insbesondere eingeschränkte gewerbliche Nutzungen sowie die unten angesprochenen weiteren Nutzungen (siehe Gliederungspunkt 4.2) planungsrechtlich möglich sein. Zudem sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch flankierende Festsetzungen getroffen werden, um eine spannungsfreie Einfügung der zukünftigen Nutzung in die Umgebung sicherzustellen und den Bereich städtebaulich aufzuwerten. Aus diesem Grund werden beispielsweise eine maximale Höhe für bauliche Anlagen vorgegeben und entsprechende Grünbereiche (Pflanzverpflichtung) definiert.

Für die übrigen Bereiche des ehemaligen HANSA-Grundstücks wird parallel

zu diesem ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt (Mö 231, Sigmaringer Straße – Teil II).

4.2. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit dieser Festsetzung soll insgesamt die städtebauliche Neuordnung und städtebauliche Weiterentwicklung des Gewerbebestandes an der Sigmaringer Straße ermöglicht werden. Als allgemein zulässige Nutzungen werden insbesondere **Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören** sowie **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** festgesetzt. Damit wird zum einen den bestehenden Überlegungen zur Neuerrichtung der HANSA-Hauptverwaltung zur planerisch sinnvollen Weiterentwicklung des Gewerbebestandes an der Sigmaringer Straße hinreichend Rechnung getragen und das Verwaltungsgebäude planungsrechtlich ermöglicht. Zum anderen gewährleistet diese Festsetzung, dass die zukünftig zulässige Nutzung auf die bestehende Umgebungsbebauung angemessen Rücksicht nimmt. Gerade mit Blick auf die angrenzenden stöempfindlichen Wohn- und Mischgebiete sowie die Schulnutzung ist die Einschränkung des Gewerbegebietes auf die oben genannten Hauptnutzungen als geboten anzusehen.

Neben den beiden genannten Nutzungen sind auch **öffentliche Betriebe** und **Anlagen für sportliche Zwecke** allgemein zulässig. Zwar sind für diese bereits nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich in einem Gewerbegebiet als zulässig anzusehenden Nutzungen momentan keine Planungsüberlegungen erkennbar. Auf Grund der Nähe zu bestehenden Sporteinrichtungen würden Anlagen für sportliche Zwecke an dieser Stelle jedoch eine grundsätzlich denkbare Option darstellen, wie auch die Ansiedlung von öffentlichen Betrieben keinen grundsätzlichen planerischen Bedenken begegnen würde.

Ausnahmsweise zulässig sind **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind**, sowie **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**. Diese Nutzungen sind bereits nach der BauNVO als ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten vorgesehen. Ihre Festsetzung als Ausnahme begegnet auch hier keinen Bedenken.

Ausgeschlossen sind dagegen **Vergnügungsstätten** und **Wettbüros**. Zu verweisen ist hier auf die neue gesamtstädtische Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart, auf deren Grundlage die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten neu geregelt werden soll (GR Drs 670/2011). Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, und Wettbüros soll neu ausgerichtet und gesteuert werden. Ziel und Inhalte dieser Konzeption sollen in verbindliches Planungsrecht überführt werden, um künftig unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Im Stadtbezirk Stuttgart-Möhringen ist künftig kein Zulässigkeitsbereich in diesem Sinne für Vergnügungsstätten vorgesehen. Durch

Vergnügungsstätten können negative Auswirkungen auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt, Nutzungsverdrängung, Störungen) erfolgen, so ist beispielsweise eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges durch die Zulässigkeit dieser Nutzungen zu erwarten. Um die Gewerbeflächen bzw. die Flächen für Arbeitsstätten für die angestrebte gewerbliche Nutzung zu sichern, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Schließlich spricht im vorliegenden Fall auch die Nähe zu schulischen Einrichtungen für einen Ausschluss von Vergnügungsstätten. Aus den genannten Sicherungs- und Bereitstellungsgründen werden auch Wettbüros explizit ausgeschlossen, da diese je nach Ausgestaltung nicht als Vergnügungsstätten, sondern als Gewerbebetriebe einzustufen sind. Die hier festgesetzte Art der Nutzung entspricht damit der neuen Vergnügungsstättenkonzeption für Stuttgart. Die Satzung über die Zulässigkeit von „Vergnügungsstätten und andere Möhringen 1989/17“ wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgehoben.

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

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stuttgart (GRDRs 222/2009) ist der zentrale Versorgungsbereich für das Zentrum Möhringens abgegrenzt. Um die auf Bezirksebene bedeutsame Funktions- und Einzelhandelsvielfalt des D-Zentrums „Möhringen-Ortsmitte“ langfristig zu sichern, soll eine weitere Etablierung nicht integrierter Einzelhandelsstandorte vermieden werden, weshalb zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird. Zudem wird auch nicht zentrenrelevanter **Einzelhandel** ausgeschlossen. Dies liegt darin begründet, dass sich der Standort an der Sigmaringer Straße traditionell als Gewerbestandort im engeren Sinne etabliert hat und an dieser Zielsetzung grundsätzlich – wenn auch mit anderem Nutzungsmix und anderem Zuschnitt – festgehalten werden soll. Einzelhandel hat sich an diesem Standort bisher nicht etabliert und soll auch zukünftig hier nicht angesiedelt werden. Zu den weiteren Hintergründen wird auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart verwiesen.

Schließlich sind auch **Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze** ausgeschlossen, die nach der BauNVO allgemein zulässig wären. Diese Nutzungen würden die städtebauliche Aufwertung des Plangebiets und seiner Umgebung erschweren. Mit dem Ausschluss von Tankstellen sollen mögliche Beeinträchtigungen, die diese Nutzungen durch Emissionen hervorrufen, vermieden werden. Lagerhäuser und Lagerplätze sind an dieser Stelle städtebaulich unerwünscht, da mit der Änderung des Planungsrechtes Flächen für Arbeitsstätten geschaffen werden sollen. Alle drei genannten Nutzungen würden sehr wahrscheinlich zudem negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Umgebung haben, was gerade mit Blick auf die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete vermieden werden soll.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch mehrere Parameter wie die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen (HbA) in der Weise bestimmt, dass Realisierungsspielräume verbleiben. Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass nicht alle Höchstmaße voll ausgeschöpft werden können.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Ausnutzung des Grundstückes zugestanden. Vor dem Hintergrund, dass entsprechend der BauNVO eine GFZ von 2,4 möglich wäre, wird jedoch gleichzeitig einer mit Blick auf die Umgebung unpassenden Dichte vorgebeugt.

Mit der Vorgabe einer maximalen Höhe von 451,5 m über Normalnull (etwa 19,5 m über Niveau der angrenzenden Sigmaringer Straße) wird das Ziel verfolgt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich ihrer vertikalen Ausmaße weitgehend in die Umgebung einfügt. Zwar ist die Bebauung auf der anderen Seite der Sigmaringer Straße mit ihren ein- bis zweigeschossigen Gebäuden deutlich niedriger als die genannte Maximalhöhe; es scheint jedoch vertretbar, für die gewerbliche Nutzung über die Höhe des Umgebungsbestandes zu gehen, zumal das Baufenster für die Gewerbenutzung gegenüber dem Straßenraum zurückgesetzt ist und somit die Höhenentwicklung im Straßenraum wenig stark zum Ausdruck kommt.

Näher bestimmte Ausnahmen von dieser Maximalhöhe bestehen für haustechnische Anlagen und Solaranlagen, um dem Bauenden ein gewisses Maß an Flexibilität zuzugestehen und eine generelle ökologische Nutzung der Dachfläche zu ermöglichen.

4.4. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gewährleistet, dass der Baukörper um ein erwünschtes Mindestmaß vom Straßenraum abgesetzt wird. Gleichzeitig berücksichtigt die Festsetzung einen städtebaulich wünschenswerten Pflanzstreifen. Ansonsten wird mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein weitgehendes Maß an Flexibilität zugestanden. Zur nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird kein Pflanzstreifen vorgesehen und die überbaubare Grundstücksfläche bis an die Geltungsbereichsgrenze offen gelassen. Die Baugrenze schließt hier an die bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes Sigmaringer Straße, Teilbereich A (1972/33) an. Damit bleibt eine Flexibilität der Grundstückausnutzung gewahrt, auch wenn die Grundstücksgrenze später nicht mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt. Unabhängig hiervon werden trotzdem bauordnungsrechtliche Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sein.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auch die Errichtung einer Tiefgarage planungsrechtlich möglich (siehe auch Gliederungspunkt 4.5).

Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedigungen, Werbeanlagen und einer Grundwasserreinigungsanlage

unter bestimmten Bedingungen (siehe 4.5 Pflanzverpflichtung) – sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die unerwünschte Errichtung solcher Anlagen in den Randbereichen des Grundstückes zu verhindern. Des Weiteren sind auch Stellplätze und Garagen auf die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt.

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

4.5. Pflanzverpflichtung und -bindung

Um eine Grünzone gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und zu der angrenzenden Schulnutzung zu etablieren und den Übergangsbereich zwischen Verkehrsflächen und Betriebsgrundstück entsprechend qualitativ zu gestalten, wird eine Pflanzverpflichtung und -bindung festgesetzt. Die Pflanzliste in den textlichen Hinweisen ist bei Neupflanzung in Folge von Abgängen zu berücksichtigen. Eine Unter- oder Überbauung dieser Fläche ist nicht zulässig. Ausnahmen bestehen für Einfriedigungen – um eine sinnvolle Umgrenzung des Grundstückes zu ermöglichen – sowie für Werbeanlagen im Zufahrtbereich – um den Repräsentationsanspruch der Unternehmen im angemessenen Maße gerecht zu werden. Des Weiteren ist es auch zulässig, eine Grundwasserreinigungsanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² in der Pflanzfläche zu platzieren, soweit diese Anlage eingegrünt ist. Damit soll den Erfordernissen der Altlastensanierung Rechnung getragen werden, gleichzeitig aber der Grüncharakter der Pflanzfläche erhalten bleiben.

Des Weiteren wird zur Sicherung einer gewissen ökologischen Qualität für das Gewerbegrundstück und einer ansprechenden Grundstücksgestaltung vorgegeben, dass bei Errichtung oberirdischer Stellplatzanlagen je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.

Der Baumbestand ist ortsbildprägend. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Baumhöhlen Lebensstätten für besonders oder streng geschützte Tierarten bieten (Vögel, Fledermäuse). Der Erhalt der Bäume ist über die Festsetzungen zur pv₁-Fläche sichergestellt. Hiervon ausgenommen sind die wenigen Bäume in den festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereichen, deren Beseitigung mit Blick auf eine funktionale Grundstückerschließung zu vertreten ist.

4.6. Erschließung

Die Ein- bzw. Ausfahrt ist gemäß Planeintrag auf zwei Bereiche beschränkt, um zum einen im unmittelbaren Einmündungsbereich der Stichstraße zum Schulgrundstück eine verkehrstechnische ungünstige Grundstückzufahrt zu vermeiden und zum anderen die (Verkehrs-)Grünfläche mit Baumbestand an der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze weitestgehend zu erhalten.

4.7. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Das Grundstück ist bis auf Teilbereiche entlang der Gebietsgrenzen im Süden und Südosten vollständig versiegelt. Die unversiegelten Freiflächen

werden als Fläche mit Pflanzverpflichtung festgesetzt und bleiben dauerhaft erhalten. Das Grundstück kann mit einer GRZ von 0,5 mit Überschreitungen bis 0,75 überbaut werden. Insbesondere wird zukünftig ein geringerer Versiegelungsgrad im Plangebiet realisiert, sodass sich die Situation insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima geringfügig verbessert. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insoweit erübrigen sich die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz.

5. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits zum großen Teil versiegelt (etwa 83 %). Es wird gegenwärtig als Stellplatz genutzt und ist Bestandteil des Betriebsgrundstückes der HANSA Metallwerke. Daher sind negative Auswirkungen auf die Vegetation, Bodenqualität, Versiegelung und Grundwasserneubildung durch Realisierung des Bebauungsplans nicht erkennbar bzw. allenfalls im geringen Ausmaß gegeben. Durch entsprechende Pflanzverpflichtungen ist sogar eher von einer positiven Auswirkung auf die Umweltsituation auszugehen.

5.1. Artenschutz

Hinweise, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung betroffen sein könnten, liegen nicht vor. Mit letzter Sicherheit lässt sich das Vorhandensein geschützter Arten jedoch nicht ausschließen, sodass im Bebauungsplan auf die bei der Durchführung von Baumaßnahmen maßgeblichen artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen wird.

5.2. Altlasten

Nach dem Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst der Geltungsbereich den Altstandort ISAS Nr. 4488. Der Bebauungsplan kennzeichnet das Gebiet entsprechend im Textteil.

Dem Amt für Umweltschutz liegt ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept (Büro Geo-AER GmbH vom 24.09.2012) vor. Demnach sind bekannte Schadenbereiche bis zu einem Zielwert von Z. 1.2 VwV Boden auszuheben.

Unter dieser Voraussetzung ist auch eine wasserdurchlässige Ausführung von Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten altlastenrechtlich als unbedenklich anzusehen (vgl. Ziffer 5.6).

Die für die Grundwassersanierung benötigte Anlage kann im Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet werden.

5.3. Bodenschutz

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Nach der Planungskarte Bodenqualität (Stand 01.04.2011) ist der größte Teil des Geltungsbereiches

mit der Bodenqualitätsstufe 0 (fehlend) bewertet. Lediglich ein kleiner Streifen entlang der Sigmaringer Straße weist die Stufe 1 (sehr gering) auf.

Die Umweltauswirkung der Planung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplanes ein Gewinn von 0,3 Bodenindexpunkten.

5.4. Stadtklima/Lufthygiene

Nach den Hinweisen des Klimaatlasses der Region Stuttgart von 2008 ist der Geltungsbereich als sog. „Bebautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion“ zu bewerten. Als solche werden bebaute Gebiete gekennzeichnet, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Bebauungsart klimarelevante Funktionen übernehmen. Darunter fallen z. B. locker bebaute und durchgrünte Siedlungen bzw. Siedlungsränder, die nachts gut abkühlen und relativ windoffen sind, oder gut durchlüftete verdichtete Siedlungsbereiche (z. B. Kuppenlagen). Diese Gebiete führen weder zu intensiver thermisch-lufthygienischer Belastung noch zu Beeinträchtigungen des Luftaustausches und weisen im Allgemeinen geringe klimatisch lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf.

Nutzungsintensivierungen werden durch den Bebauungsplan nur bedingt ermöglicht: Zwar ist durch die Realisierung des Bebauungsplanes nun auch die Errichtung von Gebäuden möglich, allerdings ist die Fläche bereits heute fast vollständig versiegelt und anthropogen geprägt. Teilweise sind mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzung von Pflanzverpflichtung und -bindung und einer Grundflächenzahl von 0,5 sogar leicht positive Auswirkungen auf das Stadtklima zu erwarten. Schließlich wird mit der Vorgabe einer maximalen Höhe baulicher Anlagen auch negativen Auswirkungen auf das Stadtklima (Luftventilation) vorgebeugt.

Die im Rahmen der Erstellung des Informationssystems „Stadtklima 21“ mit dem Screening-Verfahren PROKAS durchgeführten Berechnungen für das Jahr 2010 ergeben in dem relevanten Bereich der Sigmaringer Straße Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) bis 33 µg/cbm. Für das Jahr 2015 werden dort Jahresmittelwerte bis 31 µg/cbm prognostiziert.

Für Feinstaub (PM₁₀) ergibt sich für das Jahr 2010 in dem relevanten Bereich der Sigmaringer Straße eine Belastung bis 21 µg/cbm im Jahresmittel; die gleiche Belastung wird auch für das Jahr 2015 prognostiziert.

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

5.5. Lärm

Nach der Lärmkartierung Stuttgart 2012 (gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie) ist hinsichtlich des Straßenverkehrslärms (ohne Stadtbahn) in einem größeren Teil des Plangebiets tags von einer Lärmimmission bis 60 dB(A) und nachts bis 50 dB(A) auszugehen. Allerdings werden für einen Streifen entlang der Sigmaringer Straße auch Werte von 60 bis 70 dB(A) tags bzw. 50 bis 60 dB(A) nachts erreicht, im Randbereich des Grundstücks – und damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – teilweise auch Werte bis 75 dB(A) tags und bis 65 dB(A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für den Großteil des Plangebietes eingehalten, während sie jedoch für den angesprochenen Streifen entlang der Sigmaringer Straße erreicht bzw. überschritten werden. Es sind daher Schallschutzmaßnahmen einen Bereich entlang der Sigmaringer Straße erforderlich.

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

Der Bereich des Plangebietes, in dem die Werte der DIN 18005 um mindestens 5 dB(A) überschritten werden, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzbereich festgesetzt, um den Lärmimmissionen planerisch zu begegnen. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) getroffen, nach denen dort entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen vorzusehen sind. Außenwohnbereiche können dadurch aber nicht geschützt werden.

Diese baulichen Maßnahmen können nach DIN 4109 durch Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen geeigneten Räumen o. Ä. erfolgen.

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

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

5.6. Gewässerschutz

Oberflächengewässer liegen nicht im Plangebiet.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserstand zwischen 423,50 und 425,50 m über Normalnull zu rechnen. Im Baugenehmigungsverfahren werden soweit erforderlich Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Beläge von Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Voraussetzung dafür ist die entsprechende Umsetzung der Vorgaben aus dem nutzungsbezogenen Sanierungskonzept für die bekannten Schadensbereiche. Ausnahmen hinsichtlich der wasserdurchlässigen Ausführung der Beläge können für Tiefgaragenzufahrten und Behindertenstellplätze zugelassen werden. Die Festsetzung einer grundstücksbezogenen Versickerung wird nicht vorgesehen, da dies aus Sicht des Amtes für Umweltschutz mit Blick auf die Altlastensituation nicht zu empfehlen ist.

6. Verkehrsbelange/Infrastruktur

Der Bebauungsplan weist selbst keine Verkehrsflächen aus. Eine kleinere Fläche, die im Vorgängerbebauungsplan als Verkehrsfläche an der Sigmaringer Straße ausgewiesen ist, wird nun in eine Gewerbefläche umgewandelt, womit das Betriebsgrundstück planungsrechtlich arrondiert wird. Die Sigmaringer Straße ist nicht in der Form ausgebaut worden, wie es seinerzeit im Bebauungsplan von 1972 festgesetzt wurde. Die umzuwandelnde gegenwärtige Verkehrsfläche wird nicht mehr benötigt, sodass eine diesbezügliche Ausweisung als Gewerbefläche keinen Bedenken begegnet.

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

Durch die Haltestelle „Sigmaringer Straße“ der Stadtbahnlinie U3 (fußläufige Entfernung: 200 m) ist eine ausreichende ÖPNV-Anbindung sichergestellt. Über den Umstieg bzw. durch die auch fußläufig gegebene Erreichbarkeit der Stadtbahnhaltestelle „Möhringen Bahnhof“ (600 m) ist eine ÖPNV-Anbindung an das Stuttgarter Zentrum gegeben.

Der Radverkehr entlang der Sigmaringer Straße wird gegenwärtig gemeinsam mit den Fußgängern geführt. Zukünftig ist jedoch vorgesehen, entlang der Sigmaringer Straße einen Radfahrstreifen/Schutzstreifen auf beiden Seiten oder einen Zweirichtungsradweg an der nördlichen Seite der Sigmaringer Straße anzulegen. Die Neugliederung der Verkehrsfläche ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts möglich. Eine entsprechende Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan ist deshalb entbehrlich.

7. Sozialverträglichkeit

Angebote der sozialen Infrastruktur sind grundsätzlich in ausreichendem

Maße in Möhringen vorhanden. Ein entsprechender zusätzlicher Bedarf besteht jedoch im Bereich der Kindertagesstätten und für Behinderteneinrichtungen. Die Ausweisung des Gewerbegebietes dürfte jedoch allenfalls im marginalen Ausmaß einen entsprechenden Mehrbedarf hervorrufen.

Im Plangebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Der Vorgängerbebauungsplan setzte für den Großteil des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes eine Gemeinbedarf-Fläche mit Zweckbestimmung „Stellplätze für Schulzentrum und Festplatz“ fest. Da hierfür kein Bedarf mehr vorliegt, begegnet die Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche auch mit Blick auf die Sozialverträglichkeit keinen Bedenken. Ein Ersatz ist auf Grund des fehlenden Bedarfs nicht erforderlich. Der oben erwähnte Bedarf für Kindertagesstätten und Behinderteneinrichtungen steht dieser Einschätzung nicht entgegen, da diese Einrichtungen mangels „Baufenster“ und auf Grund der nicht kompatiblen Zweckbestimmung auf der Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig wären. Zwar wäre es auch eine grundsätzlich denkbare Option, die Gemeinbedarfsfestsetzung entsprechend zu ändern; dies entspricht jedoch nicht dem planerischen Willen der Gemeinde für diesen Bereich.

8. Bodenordnerische Maßnahmen/Planverwirklichung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.

Die bereits angesprochene kleinere Fläche, welche nach dem Vorgängerbebauungsplan noch als Verkehrsfläche ausgewiesen wird, nun aber auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung steht, befindet sich im städtischen Eigentum. Ein Verkauf an den Eigentümer der gewerblichen Fläche wäre eine denkbare Option.

Zur Baureifmachung des Grundstückes ist eine Altlastensanierung erforderlich; hierzu wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept erarbeitet, das entsprechende Maßnahmen enthält (siehe Gliederungspunkt 5.2).

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung baugestalterischer Absichten werden innerhalb des Plangebiets örtliche Bauvorschriften zu den Themenbereichen Dachform, Werbeanlagen, Einfriedigungen, Müllstandplätzen und Außenantennen erlassen.

9.1. Dachform

Im Geltungsbereich werden Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 10° festgesetzt. Hiermit soll das Ziel verfolgt werden, eine weitgehend einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft nördlich der Sigmaringer Straße zu erreichen und eine allzu große Dachvielfalt (insbesondere in Form von tendenziell gewerbeuntypischen Satteldächern) zu vermeiden. Die Tatsache, dass auf der gegenüberliegenden, südlichen Seite der Sigmaringer Straße auch Gebäude mit Satteldächern anzutreffen sind, wird als unschädlich angesehen, da der Bereich nördlich der Straße mit der vorhandenen Schulnutzung und den projektierten Gewerbebauten bzw. der Feuer- und Rettungswache insoweit als eigener Bereich angesehen wird. Die genannten Gebäude haben allesamt ein Flachdach bzw. sollen mit Flachdach errichtet werden.

Aus baugestalterischen und ökologischen Gründen wird zudem auch eine extensive Dachbegrünung (Aufbauhöhe mindestens 12 cm) vorgeschrieben, die auch die Belange einer Solarnutzung berücksichtigt (50 % maximaler Überdeckungsgrad der begrüneten Dachflächen mit schräg gestellten Solarmodulen).

9.2. Werbeanlagen

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

9.3. Einfriedigungen

Für Einfriedigungen werden ein Abstand zur Verkehrsfläche sowie eine Höhenbegrenzung festgeschrieben. Hiermit soll die abschirmende Wirkung von Einfriedigungen an den für die Öffentlichkeit relevanten Grundstückseiten begrenzt werden. Mit der Vorgabe der blickdurchlässigen Gestaltung wird das Ziel verfolgt, dass die Einfriedigungen durchlässig wirken und Sichtbeziehungen, insbesondere mit Blick auf die Pflanzstreifen, ermöglicht werden.

9.4. Weitere gestalterische Festsetzungen

Die Mülltonnenstandplätze sind durch Bepflanzungen o. Ä. abzuschirmen und vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Zudem darf der Standort nicht in den Pflanzflächen liegen. Die Vorschriften zu Mülltonnenstandplätzen erfolgen aus stadtgestalterischen bzw. hygienischen Gründen.

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

10. Kosten

Für die Stadt durch diesen Bebauungsplan entstehende Herstellungs- und Folgekosten sind nicht erkennbar.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. 3350 wird sich vertraglich verpflichten, die anteiligen Kosten für das Bebauungsplanverfahren zu übernehmen.

11. Flächenbilanz

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,57 ha. Das komplette Plangebiet ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 30. November 2012

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettbüros und Einzelhandelsbetriebe sowie die übrigen im § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 BauNVO)

HbA Zulässig ist eine maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) gemäß Einschrieb in m über Normalnull (NN).

Haustechnische Aufbauten mit einer Höhe von maximal 3,0 m über der HbA des Gebäudes können zugelassen werden, soweit ihre Flächenanteile maximal 30 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Die vorgenannte Vorschrift gilt auch für Solarenergieanlagen ohne Begrenzung der Grundfläche.

Diese Aufbauten müssen mindestens um ihre eigene Höhe von den Gebäudekanten zurückgesetzt werden.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO)

a Abweichende Bauweise: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L Entsprechend dem im zeichnerischen Teil eingetragenen Lärmschutzbereich sind an den Außenbauteilen der baulichen Anlagen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Hinweise: Im festgesetzten Lärmschutzbereich ist von folgenden Außenlärmpegeln auszugehen:

tags: 65 bis 70 dB(A)

nachts: 55 bis 60 dB(A)

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, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin bezogen werden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedigungen, Werbeanlagen und eine Grundwasserreinigungsanlage (gemäß den Vorgaben in Ziffern A 7, C 2 und C 3). Satz 1 dieser Vorschrift gilt auch für verfahrensfreie Vorhaben im Sinne von § 50 LBO.

6. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB und § 23 BauNVO)

Bei Erstellung oberirdischer Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein gebietsheimischer Laubbaum (siehe Hinweise) in Pflanzgröße 20/25 (gemessen 1,0 m über Gelände) zu pflanzen und zu erhalten.

Die Baumstandorte müssen eine offene Baumscheibe von mindestens 12 m² Größe erhalten.

Beläge von Stellplätzen, Zuwegungen und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Gliederungspunkt B 3, 2. Absatz, ist vorab umzusetzen. Ausnahmen hinsichtlich der wasserdurchlässigen Ausführung können bei Behindertenstellplätzen und Tiefgaragenzufahrten zugelassen werden.

Unterirdische Garagen sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung herzustellen.

7. Pflanzverpflichtung und -bindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

pv₁ Die Fläche ist gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten. Eine Unter-

oder Überbauung dieser Fläche ist – mit Ausnahme von Einfriedigungen – nicht zulässig. Werbeanlagen sind ausnahmsweise gemäß Ziffer C 2 zulässig. Eine Grundwasserreinigungsanlage mit einer maximalen Grundfläche von 25 m² kann entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze in der pv₁-Fläche zugelassen werden, wenn sie eingegrünt wird und mindestens einen Meter von der Grundstücksgrenze entfernt ist. Flächenbefestigungen sind nur zugunsten von Zugängen, Feuerwehr-, Zufahrts- und Anlieferungsflächen in der maximalen Breite der Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

Die in der pv₁-Fläche befindlichen Bäume sind dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht in einem Ein- oder Ausfahrtsbereich (Planeintrag Ef/Af) liegen. Bei Abgang sind sie entsprechend der in den Hinweisen aufgeführten Artenliste in einer Pflanzgröße von 20/25 oder größer zu ersetzen.

8. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit es zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich ist und soweit 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 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,1 m, vertikale Ausdehnung 0,4 m) für die Straße ein.

B Kennzeichnung

1. Bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Verkehrslärmimmissionen zu treffen sind.

2. Bauliche Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung Vorkehrungen gegen Schadstoffimmissionen zu treffen sind.

3. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Nach dem Informationssystem Altlasten der Landeshauptstadt Stuttgart erfasst der Geltungsbereich den Altstandort ISAS Nr. 4488.

Dem Amt für Umweltschutz liegt ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept (Büro Geo-AER vom 24.9.12) vor. Demnach sind bekannte Schadensbereiche bis zu einem Zielwert von Z 1.2 VwV Boden auszuheben.

Der aktuelle Erkundungs- und Sachstand der Fläche Nr. 4488 kann beim Amt für Umweltschutz abgefragt werden (Telefon: 0711/216-88427).

C Örtliche Bauvorschriften nach LBO

1. Dachform (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

D Zulässig sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 10°. Die Dachflächen sind mit einer Substratauflage von mind. 12 cm vollflächig extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Solaranlagen auf diesen Dachflächen sind um die Eigenhöhe von der Gebäudeaußenwand zurückzusetzen und auf Ständern anzubringen. Die Überdeckung der begrüneten Dachfläche durch Solaranlagen darf maximal 50 % betragen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen an und auf Einfriedigungen sind unzulässig.

Am Gebäude sind Werbeanlagen nur als Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Firmenlogos sind bis zu derselben Höhe zulässig.

An jeder Gebäudeseite ist jeweils ein Schriftzug und / oder ein Firmenlogo zulässig. Werbeanlagen an Gebäudefassaden sind nur unterhalb der obersten Außenwandbegrenzung zulässig.

In den p_v -Flächen sind Werbeanlagen unzulässig. Ausnahmen an der Stätte der Leistung können in Form je einer Werbestele oder Hinweistafel, bis zu max. 5,00 m Höhe an den beiden Einfahrts- / Ausfahrtsbereichen zugelassen werden.

3. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

EF Einfriedigungen müssen mindestens einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten und sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie sind blickdurchlässig auszuführen.

4. Mülltonnenstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Mü Der Blick auf die Mülltonnenstandplätze und -behälter ist durch geeignete Maßnahmen wie Behälterschränke oder bepflanzte Sichtblenden allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Müllbehälter sind vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen. Mülltonnenstandplätze sind in den pv_1 -Flächen nicht zulässig. Im Übrigen gilt die Satzung über Abfallvermeidung und Abfallentsorgung der Stadt Stuttgart.

5. Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

AT Außenantennen, Mobilfunkantennen und Mobilfunkanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig und müssen zum Dachrand einen Mindestabstand von 1,5 m aufweisen.

D Hinweise

1. Höhenangaben

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

2. Bauarbeiten zum Großprojekt Stuttgart 21

Durch den Bau des planfestgestellten Fildertunnels (PFA 1.2) des Großprojektes Stuttgart 21 kann es baubedingt zu Behinderungen und Immissionen kommen. Diese sind entschädigungslos zu dulden. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Maßnahmen haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

3. Schutz des Grundwassers

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit einem Grundwasserstand zwischen 423,50 und 425,0 m über N. N. zu rechnen.

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 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren werden soweit erforderlich Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen.

Die Grundwassersanierungsanlage kann in dem Bereich der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze errichtet werden (siehe auch Ziffer A 7).

4. Kulturdenkmale Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

5. Pflichten des Eigentümers - § 126 Abs. 1 BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und -leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

6. Gebietsheimische Bäume

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Schwarzerle, Hainbuche, Rotbuche, Gewöhnliche Esche, Vogelkirsche, Gewöhnliche Traubenkirsche, Traubeneiche, Stieleiche, Korbweide, Speierling, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde.

7. Artenschutz

Vor Beginn von Baumaßnahmen sowie bei Fäll- und Schnitтарbeiten an Bäumen und Gehölzen ist zu prüfen, inwieweit durch Abbruch und Umbau von Gebäuden sowie durch die Beseitigung von Gehölzen die Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders geschützter Tierarten beschädigt oder zerstört oder Individuen der streng geschützten Tierarten gestört und damit die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

8. Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung soll energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgen. Die Betriebszeiten der Außenbeleuchtungskörper an Häusern und Hauszugängen sind durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen.

9. 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.

10. Vermeidung von Vogelschlag

Glas- und Fensterfronten sind so zu konstruieren, dass Vogelschlag vermieden wird. Die Empfehlungen der Schrift: Schmidt, H. et al. Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2008 sind zu beachten. Bei Planung von Gebäuden mit Glas- und Fensterfronten ist ein qualifiziertes ökologisches Fachbüro einzuschalten.

11. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (s. „Beiblatt“ des Amtes für Umweltschutz).