

Stuttgart, 28.11.2005

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Herder-/Vogelsangstraße, im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 182)
- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	13.12.2005 15.12.2005

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Herder- / Vogelsangstraße“ im Stadtbezirk Stuttgart-West (Stgt 182) wird in der Fassung vom 2. Mai 2005 / 30. September 2005 als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 2. Mai 2005/ 30. September 2005.

Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung als Kartenausschnitt dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für die städtebauliche Neuordnung des Geländes „ehemaliges Straßenbahndepot Vogelsang“ in Stuttgart-West. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 10. Februar 2004 vom Ausschuss für Umwelt und Technik beschlossen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 21. Juni 2005 beschlossen, den oben genannten Bebauungsplanentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 8. Juli 2005 bis 8. August 2005. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Der Anregung der Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung OB/82 aus dem Vorverfahren hinsichtlich der Anlage oberirdischer Parkplätze konnte nicht nachgekommen werden

(vgl. Anlage 2). Die Anregung der Industrie- und Handelskammer betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es wird auf die Stellungnahme der Gemeinde zu den Anregungen in Anlage 2 verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen

Nach Maßgabe des städtebaulichen Vertrages vom 30. August 2005 / 5. Sept. 2005 übernimmt die SSB als Vorhabenträger einen Teil der Verfahrenskosten sowie die Kosten für die Änderungen an den Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs und die Kosten für die durch das Vorhaben erforderlich werdende Verlegung des Mischwasserkanals (ehemaliger Vogelsangbach).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate USO, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Stellungnahme zur Träger-/Ämterbeteiligung
3. Lageplan zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2005 / 30. September 2005
4. Text zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2005 / 30. September 2005
5. Begründung zum Bebauungsplan vom 2. Mai 2005 / 30. September 2005
6. Städtebaulicher Vertrag vom 30. August 2005 / 5. September 2005

Ausführliche Begründung:**Vorgang**

10.02.2004	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB (GRDRs 1292/2003) auf der Grundlage der im städtebaulichen Wettbewerb von 1996 mit dem 1. Preis ausgezeichneten Planungskonzeption des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner
27.02. – 11.03.2004 09.03.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB Erörterungstermin
19.04.2005	Der auf das Wettbewerbsergebnis von 1996 aufbauende Bebauungsplanentwurf wird abgelehnt (GRDRs 102/2005) / Ausschuss für Umwelt und Technik
21.06.2005	Auslegungsbeschluss / Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 431/2005)
08.07.2005 – 08.08.05	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 02.05.2005 (es wurden keine Anregungen vorgetragen)

Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor der Auslegung) gehört, von der öffentlichen Auslegung wurden die TöB benachrichtigt. Soweit in den Stellungnahmen der TöB bzw. der Ämter Anregungen gegeben wurden, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf Anlage 2 verwiesen.

Begründung gem. § 9 (8) BauGB / Städtebaulicher Vertrag

Auf die Begründung gem. § 9 (8) BauGB vom 2. Mai 2005 / 30. September 2005 sowie auf den städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vom 30. August 2005 / 5. September 2005, in dem u. a. Regelungen für die Übernahme der durch das Projekt entstehenden Erschließungskosten, zur Nutzung des Spielplatzes innerhalb des Gebiets sowie zur Energiebedarfsminderung getroffen sind, wird verwiesen (s. Anlagen 5 und 6).

Planungsvorteil / Finanzielle Auswirkungen

Der Planungsvorteil beträgt (ohne Berücksichtigung der bebauten Grundstücke Herderstraße 17, 19 und 21) rund 8,92 Mio. €.

Die Kostentragung für die durch den Bebauungsplan erforderlichen Erschließungsmaßnahmen liegt beim Vorhabenträger. Sie wird in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit überwiegend überbaut bzw. versiegelt. Die Festsetzungen für die bauliche Dichte (GRZ 0,35 im WA und 0,6 im MI) lassen gegenüber denen des bisher geltenden Bebauungsplans „Vogelsang“ 1974/1 (GRZ 0,7) keine höhere Verdichtung bzw. Nutzung zu. Im Bebauungsplan sind eine ganze Reihe von Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen (Erdüberdeckung Tiefgaragen, Pflanzbindungen). Nach Realisation der durch den Bebauungsplan ermöglichten Neubebauung wird ein größerer Anteil unversiegelter und zu bepflanzender Fläche verbleiben. Die geplante Bebauung stellt daher keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar, eine naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist nicht erforderlich.

Der durch die Baumaßnahmen entfallende Baumbestand ist nach den Festlegungen der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich. Der mögliche Umfang der Bebauung liegt unterhalb des Schwellenwertes, ab dem nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich wird.

Artenschutz nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Vor dem Abbruch der bestehenden Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Der Text und die Begründung zum Bebauungsplan, beide vom 2. Mai 2005, wurden mit Datum vom 30. September 2005 entsprechend ergänzt.

Bebauungsplan Herder- / Vogelsangstraße (Stgt 182)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 3 (2) BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Dabei wurde vorgebracht:

Träger öffentlicher Belange Anregung	Stellungnahme:
<p>Von der Industrie- und Handelskammer (IHK) wird darum gebeten, den Abriss und den Neubau der Bauernmarkthalle mit den Nutzern abzustimmen. Darüberhinaus wird angeregt, nach dem Neubau des Geschäftsgebäudes im Eckbereich Herder-Rückertstraße beim Besatz auf eine Verträglichkeit mit dem Angebot der Bauernmarkthalle zu achten. Bedenken oder Einwände werden nicht erhoben.</p>	<p>Die Anregung der IHK ist nicht über Festsetzungen des Bebauungsplans zu regeln. Die Wünsche der IHK wurden an den Vorhabenträger weitergegeben, der die weitestmögliche Berücksichtigung zugesagt hat.</p>

TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

WA Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO; die Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Mischgebiet - § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

MI 1,2 Zulässig sind nur die Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 1 - 6 BauNVO. Tankstellen gem. § 6 (2) Nr.7 BauNVO und Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 16 (2),(3) und § 18 (1) BauNVO

HbA Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die im Lageplan angegebenen Höhen in Metern bezogen auf NN im neuen System begrenzt. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen wie z. B. Treppenhäuser, Abluftkamine, Aufzugsüberfahrten überschritten werden; diese dürfen die zulässige HbA um nicht mehr als 4,0 m überschreiten und höchstens 10 % der Fläche des unmittelbar darunter liegenden Geschosses überdecken.

Grundflächenzahl - § 19 BauNVO

GRZ Im WA und MI 1 darf die Grundflächenzahl (GRZ) durch die mitzurechnenden Grundflächen der Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO).

Bauweise - § 22 (1) und (4) BauNVO

a Abweichende Bauweise: offene Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Tg Tiefgaragen (Tg) dürfen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage ist nur an der im Lageplan dafür vorgesehenen Stelle zulässig. Soweit sie nicht überbaut, als Gehfläche, Spielfläche, Zufahrt, Terrasse oder zulässige Nebenanlage genutzt ist, ist das Dach der Tiefgarage mit mindestens 50 cm Erde zu überdecken, zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten.

St Stellplätze (St) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig, § 12 (6) BauNVO.

Nebenanlagen - § 9 (1) 4. BauGB i.V. m. § 12 BauNVO

Im WA und MI 1 können innerhalb der mit Tg gekennzeichneten Grundstücksflächen Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Geräteräume, Abstellräume für Fahrräder, für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Treppenanlagen bis 2,5 m Höhe über Gelände zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der mit Tg gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

- gr₁ Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Soweit es aus topografischen Gründen erforderlich ist, kann die Lage des Wegs von der Darstellung im Lageplan abweichen und der Weg auch als Treppe ausgebildet werden.
- fr₁ Die gekennzeichneten Flächen sind mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Fahrrecht gilt nur für Müll-, Liefer- und Krankenfahrzeuge sowie Anlieferverkehr. Die Höhenlage der Geh- und Fahrrechte muss den angrenzenden Verkehrsflächen entsprechen; im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine lichte Höhe von mind. 3,5 m einzuhalten.
- lr₁ Unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart (ehemaliger Vogelsangbach).

Pflanzverpflichtung / Pflanzbindung - § 9 (1) 25.a und b BauGB

- pv Im WA und MI 1 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht mit Geh- und Fahrrechten belegt sind oder als Wege benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 150 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, großkronige und hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- pb Auf der im Lageplan dargestellten Fläche sind die als erhaltenswert einzustufenden Bäume dauerhaft zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen - § 9 (1) 24. BauGB

Lärmschutz

Entlang der Herderstraße bis einschließlich dem Einmündungsbereich der Rückertstraße sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Laut Gutachten "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Herder-/Vogelsangstrasse (Stgt. 182) des Büros Heine und Jud, Stuttgart, vom 07.10. 2004 betragen die Beurteilungspegel an der Herderstraße tags bis 70 dB (A) und nachts bis 62 dB (A).

Luftschadstoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entlang der Herderstraße bis einschließlich dem Einmündungsbereich der Rückertstraße die Belüftung der Wohn- und Arbeitsräume von der straßenabgewandten, weniger belasteten Gebäudeseite her vorzunehmen oder

die Grundrisse sind so anzuordnen, dass die Räume, in denen sich Menschen ständig aufhalten, zur straßenabgewandten Seite orientiert sind.

Kennzeichnung - § 9 (5) 1. BauGB

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

Hinweise

Denkmalschutz

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht eine Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DschG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 33 DSchG wird verwiesen.

Haltevorrichtungen, Leitungen, Hinweisschilder - § 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

Wasserschutz

Eingriffe in die wasserführenden Schichten und die Absenkung des Grundwassers können zu Beeinträchtigungen des Grundwasservorkommens führen. Falls zu erwarten ist, dass bei Bohrungen oder Erdarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, sind diese Arbeiten vor der Ausführung gem. § 37 Wassergesetz bei der unteren Wasserbehörde, dem Amt für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart, anzuzeigen. Arbeiten dieser Art werden vom Amt für Umweltschutz hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes überwacht. Bei der unbeabsichtigten Freilegung des Grundwassers ist entsprechend zu verfahren. Eine Absenkung von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis; diese kann nur für eine vorübergehende Entnahme (Bauzeit) von der unteren Wasserbehörde erteilt werden. Wird bei Baustellen ein bisher unbekannter Brunnen entdeckt, so ist die untere Wasserbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 19 g bis l (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten. Auf das "Beiblatt zum Schutz des Grundwassers" wird verwiesen.

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Bauantrag

Die Außenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

Vergnügungseinrichtungen

Das Baugrundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Textbebauungsplans "Vergnügungseinrichtungen und andere" (1989/14) mit neuem Text vom 10.12.2002.

Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart wird verwiesen.

Artenschutz

Vor Abbruch der Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Art verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden können (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Altstandortes SSB Betriebshof Herderstraße (Nr. 4279) sowie im Bereich der Altablagerung Vogelsang-/Herderstraße (Nr. 4276). Der nordwestliche Teil (Bauabschnitt 1) ist seit 1997 im Rahmen von Baugrunderkundungen technisch untersucht und anschließend (1999) neu bebaut worden. Es liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Verunreinigungen im Plangebiet aus dem Auffüllmaterial vor. Für die übrigen Verdachtsbereiche im Plangebiet (u. a. Alte Wagenhalle von 1927, seit 1988 Bauernmarkthalle) existieren keine technischen Untersuchungen. Es ist mit Untergrundverunreinigungen sowohl aus der Auffüllung sowie auf Grund der Nutzung als Straßenbahnbetriebshof zu rechnen.

Eine Bewältigung verunreinigungsbedingter Probleme ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Bebauungsplanprozess zu erreichen, sollten Erkundungen und ggf. Sanierungskonzeption vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Flächen (Nr. 4279, 4276) vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (IASAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Tel. 216-5151, Fax 216-2425). Weiterhin wird eine technische Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Verkehrsflächen/Verkehrsgrünflächen

Die im Lageplan dargestellte öffentliche Verkehrsfläche ist in ihrer Aufteilung als Hinweis zu verstehen. Änderungen der Aufteilung und der Höhenlage der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind zulässig, wenn sie mit den Grundzügen dieser Planung vereinbar sind.

Feuerwehzufahrt

Für die Aufenthaltsräume, deren Brüstungshöhe über 12 m beträgt, ist eine Feuerwehzufahrt entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums (VwV Feuerwehzufahrt) herzustellen.

Höhenangaben

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt.

Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

- D Flachdächer und ebene Dachflächen bis zu 5° Dachneigung. Diese sind für eine dauerhafte Begrünung mit einer Substratschicht von mind. 12 cm herzustellen, auf einer Fläche von mindestens 90 % zu begrünen und so zu erhalten. Ausnahmen für gebäudeintegrierte Solarenergieanlagen können zugelassen werden.

Antennen - § 74 (1) 4. LBO

- AT Die Errichtung von mehr als einer Antenne auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild der Gebäude nicht wesentlich stören.

Werbeanlagen - § 74 (1) 2. LBO

Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht und Werbeanlagen oberhalb der Traufen sind nicht zulässig. Automaten sind im gesamten Gebiet nur an Gebäudewänden zulässig. Diese dürfen max. 0,40 m in den öffentlichen Raum hervortreten.

Abfall- und Wertstoffbehälter - § 74 (1) 3. LBO

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind mit begrüntem Sichtschutz zu versehen und quartiersweise zusammenzufassen. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.

Einfriedigungen - § 74 (1) 3. LBO

EF Einfriedigungen sind nur im WA und MI 1 zulässig, und zwar nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen wie z. B. Hainbuche, Eibe bis zu einer Höhe von 1,0 m.

Ergänzungen zum Artenschutz gem. § 42 BNatSchG in Kursivschrift

Stuttgart, 30. September 2005

Ausgangslage / Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB AG) beabsichtigt nach endgültiger Aufgabe des Straßenbahndepots am Vogelsang das Betriebsgrundstück einer grundlegenden städtebaulichen Neuordnung zuzuführen. Grundlage der geplanten Neuordnung ist das Nutzungskonzept des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner zu einem beschränkten Realisierungswettbewerb. Er sieht vor, in vier Neubaustufen Gebäude für Wohnzwecke, Läden und Gewerbeeinrichtungen zu errichten. Ein erster Bauabschnitt mit 44 öffentlich geförderten, familiengerechten Mietwohnungen wurde bereits im Jahr 1997 durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB - MaßnahmenG verwirklicht.

Die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans lassen die Realisierung der beabsichtigten weiteren baulichen Nutzung nicht zu. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Rechtsgrundlage für die Neubebauung zu schaffen.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Teil des Stadtbezirks Stuttgart-West zwischen Herder-, Rückert - und Vogelsangstraße. Das ca. 1,5 ha große Planungsgebiet umfasst das Grundstück mit der Flurstücksnummer 7118/2 sowie Teile der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 7124, 7117 und 7120.

Das Gebiet liegt zentrumsnah und ist gut an den ÖPNV angeschlossen (Stadtbahnlinien 4 und 9, Buslinie 40). Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Schulen sind in der Nähe vorhanden bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Geländesenke im Verlauf des Vogelsangbaches und ehemaligen Vogelsangsees, es fällt mäßig nach Nordosten. An der Geltungsbereichsgrenze im Westen des Planungsgebiets befindet sich eine circa 5 m bis 7 m hohe Böschung, die zum Teil mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Im Nordwesten wurde innerhalb des Planungsgebiets im Jahr 1997 eine fünfgeschossige Wohnbebauung realisiert. Nordwestlich der Herderstraße sowie südöstlich unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend schließen sich überwiegend Wohnnutzungen in Form von drei- bzw. viergeschossiger Zeilenbebauung an, im Osten und Nordosten die für den Stuttgarter Westen typische Blockbebauung mit gemischten Nutzungen und bis zu 6 Geschossen.

Westlich des Planungsgebiets liegen Sport- und Spielflächen sowie ein Kindergarten. Im Osten der Rückertstraße gibt es innerhalb einer öffentlichen Grünfläche einen Kinderspielplatz.

Geltendes Recht und andere Planungen

Für das Planungsgebiet gilt der Bebauungsplan Vogelsang 1974/1, der für das Planungsgebiet überwiegend ein Baugrundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Straßenbahnbetriebsanlage mit Dienstwohngebäude - im Bereich der Böschung im Westen des Gebiets eine Baufläche für ein Jugendhaus, einen Kinderhort

und ein Regenrückhaltebecken festsetzt. Die erste Baustufe mit Wohnungsbau entlang der Herderstraße wurde auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Herder- / Rückertstraße, Wohnbebauung 1997/18, gem. § 7 BauBG - MaßnahmenG realisiert. Der Geltungsbereich und die Inhalte dieses VEP sollen in den neuen Bebauungsplan einbezogen werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2010 sind der östliche Teil des Planungsgebiets als gemischte Baufläche, der mittlere als Wohnbaufläche und die Böschungfläche im Südwesten als Grünfläche dargestellt. Im Südwesten des Planungsgebiets ist im FNP ein Grünkorridor, der die Grünvernetzung von Siedlungsbereichen kennzeichnet, dargestellt.

Der Gebietstypenplan des Stadtteilentwicklungsprogramms Stuttgart-West sieht die Erhaltung der sonstigen Nutzungen und Freiflächen vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Textbebauungspläne "Vergnügungseinrichtungen Mitte und andere" und die Baumschutzsatzung der Stadt, deren Festsetzungen unberührt bleiben.

Das Gebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets. Bei Anlagen zur Nutzung der Boden- und / oder Grundwassertemperatur ist die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten verboten.

Planungskonzept

Grundlage der vom Gemeinderat beschlossenen Neuordnung des ehemaligen Straßenbahndepots ist das Konzept des bei einem beschränkten Realisierungswettbewerb 1996 mit dem ersten Preis ausgezeichneten Entwurfs des Architekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner, Stuttgart.

Das Konzept ist in Bauabschnitten realisierbar. Es sieht an der Herderstraße eine den Verkehrslärm abschirmende Bebauung parallel zur Herderstraße und den Stadtbahngleisen vor; dieser Bauabschnitt ist bereits realisiert. Nach dem Wettbewerbskonzept wird eine von Südwesten nach Nordosten in der Gebietsmitte verlaufende Talachse als Wegebeziehung von baulichen Nutzungen freigehalten. Südöstlich der Talachse stellt aufgelockerte Bebauung den Übergang zur kleinteiligeren Wohnbebauung an der Vogelsangstraße her.

Nach der zwischenzeitlichen Realisierung des 1. Bauabschnitts (5-geschossige Wohnbebauung entlang der Herderstraße) steht die Abwicklung der weiteren Baumaßnahmen an:

- Neubau eines Geschäftsgebäudes mit gewerblichen Nutzungen, Dienstleistungseinrichtungen, Läden und Büros im Eckbereich Herder- /Rückertstraße
- Abbruch der großen Bauernmarkthalle und Ersatzneubau einer neuen, kleineren Markthalle als eingeschossiges Solitärgebäude an der Rückertstraße
- Neubau von vier punktförmigen Wohngebäuden auf dem Grundstück der großen Bauernmarkthalle und eines schmalen Wohngebäudes an der Vogelsangstraße, durch das die hier vorhandene Raumkante eine städtebaulich sinnvolle Arrondie-

zung erfährt. Die Wohngebäude sind mit vier bzw. drei Geschossen geplant, die beiden im Südosten gelegenen Gebäude jeweils mit einem zusätzlichen Dachgeschoss.

Die Erschließung des Gebiets für den PKW- und Wirtschaftsverkehr erfolgt von der Rückertstraße aus (mit Ausnahme des Gebäudes an der Vogelsangstraße), die erforderlichen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht (mit Ausnahme der vier Stellplätze des Gebäudes an der Vogelsangstraße). Kunden- und Andienungsverkehr beschränken sich auf den Bereich der Rückertstraße, bestehende und neue Wohnquartiere werden von gebietsfremdem Verkehr freigehalten.

Für die Fußgänger werden über die Talachse neue Wegebeziehungen von den Grün- und Sportflächen im Südwesten zu den inneren Stadtbezirken geschaffen. Im Böschungsbereich im Südwesten der Talachse ist im Wettbewerbsentwurf ein Spielplatz mit Spielterrassen vorgesehen.

Art der baulichen Nutzung

Der nordöstliche Teil des Planungsgebiets an Herder- und Rückertstraße wird als Mischgebiet (MI) mit der gebietstypischen Mischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe festgesetzt, der Bereich zwischen Herderstraße und Vogelsangstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Böschungsflächen im Südwesten werden als private Grünflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2010 entwickelt.

Damit Störungen für die Wohnnutzung vermieden werden, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Im Mischgebiet sind Tankstellen (§ 6 (2) Nr.7 BauNVO) sowie Vergnügungstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und (3) BauNVO) nicht zulässig, um Störungen und Sicherheitsrisiken aus dem Betrieb derartiger Einrichtungen auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe der baulichen Anlage (HbA) in ausreichendem Maße bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

Die Höhenbegrenzungen orientieren sich an der städtebaulichen Situation und den Höhen der umgebenden Bebauung. Die Höhen werden in Metern, bezogen auf NN, für jedes Baufenster getrennt festgesetzt, um das nach Nordosten fallende Gelände zu berücksichtigen. Die Höhen sind so festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet außer dem schon vorhandenen 5-geschossigen Wohngebäude 3- bis 4-geschossige Gebäude entstehen können, im Mischgebiet ein 5- bis 6-geschossiges Geschäftsgebäude, eine eingeschossige Markthalle (Höhe ca. 7 m) und ein 4-geschossiges Wohngebäude.

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) im WA und MI 1 von 0,35, im MI 2 von 0,6. Im Plangebiet ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen, die über die für die Neubebauung erforderlichen Stellplätze hinaus auch noch Stellplätze für die Anwohner Anwohner der angrenzenden Gebiete anbietet und so den erheblichen Parkierungsdruck in diesem Bereich mildern soll. Diese nach § 19 (4) 3 BauNVO anzurech-

nende großflächige Tiefgarage nimmt einen Flächenanteil in Anspruch, der über die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche hinausgeht. Im Bebauungsplan ist deshalb eine Festsetzung getroffen, wonach im WA und MI 1 eine Überschreitung durch Anlagen nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO zulässig ist.

Die unterbauten Flächen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm zu versehen und, sofern sie nicht mit Geh- und Fahrrechten belegt sind oder als Wege benötigt werden, gärtnerisch anzulegen. Die Auswirkungen der Überschreitung auf die natürlichen Funktionen des Bodens bleiben gering und sind gestalterisch verträglich.

Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungsparametern ist sichergestellt, dass im Vergleich zur bestehenden Nutzungsintensität (große Halle) hier der Grad der Überbauung geringer wird.

Die vorgesehene großflächige Tiefgarage ist unerlässlich, um in der gegebenen städtebaulichen Situation eine ausreichende Zahl von Stellplätzen nachweisen zu können; die sich ergebende Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO ist damit erforderlich. Ein Ausgleich ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Erdüberdeckung der Tiefgarage und zur Dachbegrünung von Flachdächern gegeben.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Bei vollständiger Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Gebäudehöhen ist rein rechnerisch im MI eine GFZ von 1,8, im WA eine GFZ von 1,5 erreichbar, die Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO sind damit überschritten.

Die rechnerische Überschreitung der Obergrenze in den Baugebieten für das Maß der baulichen Nutzung ist aus folgenden *besonderen* städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Konzentration der Bebauung an den dafür geeigneten Siedlungsschwerpunkten im Bestand, um Siedlungseingriffe in seitherigen Freiflächen des Verdichtungsraums zu minimieren,
- wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, insbesondere der Verkehrseinrichtungen des ÖPNV,

Öffentliche Belange stehen, soweit bekannt, der Überschreitung der Höchstgrenzen für die GFZ nicht entgegen.

Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- Immissionskennzeichnung nach § 9 (5) BauGB
- Festsetzung von Dachbegrünungen und der Erdüberdeckung der unterbauten Flächen
- Festsetzung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

- Sicherung einer privaten Grünfläche im Bereich der Böschung im Südwesten
- Die bisher bebauten und als Parkplatz genutzten Flächen werden weitgehend vom PKW-Verkehr freigehalten; es werden neue Wege für Fußgänger und Radfahrer hergestellt.

Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die Bestimmung der Lage der Baukörper ist die Festsetzung von Baugrenzen ausreichend.

Für die Wohnbebauung im Innenbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, um die gewünschte Offenheit und optische Durchlässigkeit zur Vogelsangstraße zu gewährleisten. Die Bebauung an der Herderstraße soll den Innenbereich gegen den Verkehrslärm dieser Straße schützen; daher wird hier die abweichende Bauweise (offen, aber ohne Beschränkung der Gebäudelänge) festgesetzt, da nur diese die gewünschte Bebauung im Innenbereich ermöglicht. Für die Markthalle ist aus betrieblichen Gründen und aufgrund des Grundstückszuschnitts eine Gebäudelänge von mehr als 50 Meter erforderlich, so dass auch hier die abweichende Bauweise festgesetzt wird.

Die geplante Bebauung fügt sich gut in die umgebende Bebauung ein. Mit der Festsetzung von GRZ, HbA, Bauweise und Baugrenzen ist die städtebaulich beabsichtigte Erneuerung und Weiterentwicklung des Quartiers in ausreichendem Maße bestimmt und in Verbindung mit der Dachform eine genauere Bestimmung der geplanten Gebäudeform möglich.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung und technische Ver- und Entsorgung des Planungsgebiets ist gegeben. Durch die Buslinie 40 und die Stadtbahnlinien U 4 und U 9 ist das Gebiet gut an das ÖPNV-Netz angebunden (Haltestelle Vogelsang). Für den Individualverkehr wird es von der Rückertstraße aus erschlossen; im Endausbau liegt hier die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, in der die Stellplätze sowohl für die Wohn- und Geschäftsgebäude als auch für die Markthalle untergebracht sind. Die Anlieferung der Markthalle erfolgt von der Rückertstraße; die Anlieferungszone liegt neben der Tiefgarageneinfahrt im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Rückertstraße auf privatem Grund. Die anliefernden Fahrzeuge können von der Rückertstraße aus rückwärts an die Markthalle heranfahren, so dass keine zusätzliche Wendefläche benötigt wird.

Die Stichstraße erschließt die Wohngebäude Rückertstraße Nr. 5 a - c und die anschließenden Fahrrechtsflächen. Sie wird auf 3,5 m verbreitert und entlang der Wohnbebauung mit Gehweg, Parkplätzen und Bäumen versehen; für Pkws besteht eine Wendemöglichkeit am Ende der Straße auf einer Fläche mit Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit. Das gesamte Gebiet wird von dort über ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit erschlossen. Dieses Fahrrecht wird auf Müll-, Liefer- und Krankenfahrzeuge sowie Anlieferverkehr eingeschränkt. Die Breite des Fahrrechts wird in den meisten Teilen auf 3,5 m beschränkt, so dass Parken hier nicht möglich ist.

Da außerdem Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Vogelsangstraße) zulässig sind, können die ebenerdigen Flächen weitgehend vom PKW-Verkehr freigehalten werden.

Über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit wird das Gebiet mit der Vogelsangstraße und dem Sportbereich im Südwesten verbunden und in der Talachse eine Verbindung zur Herder-/Bebelstraße geschaffen; so wird die gewünschte Wegevernetzung mit der Umgebung erreicht.

Das Leitungsrecht zugunsten der Stadt Stuttgart gilt für einen öffentlichen Mischwassersammler (ehemaliger Vogelsangbach); der Kanal liegt in ca. 9 m Tiefe.

Grün - und Freiflächengestaltung, Spielplatz

Mit der Neubebauung wird sich die ökologische Situation verbessern, da große Flächen entsiegelt und begrünt werden. Die nicht bebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, die Flachdächer zu begrünen und auf jedem Grundstück pro angefangene 150 qm nicht bebaute Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind entlang der Stichstraße Rückertstraße und nordwestlich des 1. Bauabschnitts Baumreihen sowie zwischen Geschäftsgebäude und Markthalle ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Mit diesen Maßnahmen sowie der Erhaltung der Böschungsfäche im Südwesten als Grünfläche einschließlich der erhaltenswerten Bäume wird die städtebaulich beabsichtigte Durchgrünung des Gebiets erreicht. Auf der Böschungsfäche im Südwesten wird ein Spielplatz in Form von Spielterrassen angelegt, um die Ausstattung des Gebiets mit Spielmöglichkeiten zu verbessern. Dieser Spielplatz soll auch öffentlich zugänglich sein. Der Standard der o. g. Freiflächengestaltung sowie die Nutzbarkeit des Spielplatzes durch die Öffentlichkeit wird in einem zum Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Sozialverträglichkeit

Die Planung berücksichtigt Aspekte der Sozialverträglichkeit, soweit sie entwurfsrelevant werden, in ausreichendem Maße. Kindertagesstätten in der Scheffel- und Vogelsangstraße sowie öffentliche Grün- und Spielflächen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Vorhaben nicht erforderlich; der mögliche Umfang der Bebauung liegt noch unterhalb des Schwellenwerts, ab dem nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes eine allgemeine oder standortbezogene Vorprüfung erforderlich wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung entsteht auf einer Fläche, die bisher von den Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) genutzt wurde (Wagenhallen, Gleisanlagen) und weitgehend überbaut war. Die geplante Bebauung stellt keinen Eingriff in den Naturhaushalt dar; eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist deshalb nicht erforderlich. Nach der Neubebauung wird der Anteil der versiegelten Flächen deutlich geringer sein als im jetzigen Zustand; durch Erdüberdeckung der unterbauten Flächen und Pflanzge-

bote wird der Grünflächenanteil wesentlich erhöht werden. Entfallende Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Artenschutz nach § 42 BNatSchG

Im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist festgestellt worden, dass ein Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne von § 1 a (3) BauGB durch dieses Vorhaben nicht vorliegt. Demnach ist davon auszugehen, dass besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 42 BNatSchG nicht betroffen sind. Hiervon unberührt bleibt, dass bei Abbruch von Gebäuden zu prüfen ist, inwieweit der § 42 BNatSchG einschlägig ist; im Textteil des Bebauungsplans wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Klima

Die Klimauntersuchung des Nachbarschaftsverbandes Stuttgart stuft den Bereich als "Bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen" ein, d. h. das Gebiet ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig.

Durch den Abriss der großen Wagenhalle wird der Grad der Überbauung in diesem Bereich deutlich geringer; Teile dieser Fläche können entsiegelt und begrünt werden, so dass das Gebiet insgesamt stärker durchgrünt wird, wodurch sich das örtliche Kleinklima verbessern dürfte. Außerdem kann durch den in der Talachse freigehaltene Bereich auch in Zukunft der erforderliche Kaltluftabfluss erfolgen.

Lärm

Entlang der Herderstraße und im Einmündungsbereich der Rückertstraße sind Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Laut Gutachten des Ingenieurbüros für Umweltplanung Heine + JD, Stuttgart vom 7. Oktober 2004 betragen die durch den Straßenverkehr verursachten Beurteilungspegel im genannten Bereich tags bis 70 dB (A) und nachts bis 62 dB (A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind damit deutlich überschritten. Betroffen ist in erster Linie die Straßenrandbebauung an der Herderstraße und die Bebauung im Einmündungsbereich der Rückertstraße.

An den Fassadenfronten des Wohngebäudes und des Geschäftsgebäudes ist daher passiver Lärmschutz erforderlich, wenn Aufenthaltsräume zur Herderstraße hin orientiert werden. Laut Gutachten liegen diese Gebäude im Schallpegelbereich IV und V; es sind daher bei Aufenthaltsräumen zur Herderstraße Fenster der Schallschutzklasse 3 bzw. 4 vorzusehen.

Die Wohngebäude im Innern des Gebiets sind durch die Gebäude an der Herderstraße gegen größeren Außenlärm geschützt; hier liegen die Beurteilungspegel nur am 1. und 4. Punkthaus, und zwar erst im 3. bzw. 4. OG über den Orientierungswerten der DIN 18005; da sie laut Karte 7 des Gutachtens im Schallpegelbereich I - III liegen, sind hier bei Aufenthaltsräumen Richtung Herderstraße Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend, wie sie bereits nach den Anforderungen an den Wärmeschutz erforderlich sind. Die Kennzeichnung reicht aus.

Die Lärmbelastung durch die Sportanlage im Südwesten des Planungsgebiets bleibt mit Beurteilungspegeln von bis 48 dB (A) unter den Richtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (55 dB (A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB (A) innerhalb der Ruhezeiten, die des Kinderhauses bleibt als "sozialadäquate" Einrichtung ohne Beurteilung.

Der von der Markthalle ausgehende Gewerbelärm wird hauptsächlich durch die Tiefgaragenzufahrt und den Anlieferverkehr verursacht. Durch die Anordnung der Anlieferzone der Markthalle an der Rückertstraße im Einmündungsbereich der Stichstraße bleibt die Stichstraße selbst vom LKW-Anlieferverkehr frei. Für die Wohnbebauung in diesem Bereich ist mit Beurteilungspegeln von bis 49 dB (A) tags und bis 27 dB (A) nachts zu rechnen; damit liegen sie innerhalb der zulässigen Werte der TA Lärm (55/40 dB (A)). Voraussetzung für die Einhaltung dieser Werte ist, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr weder Anlieferverkehr noch Verladetätigkeiten stattfinden, dass pro Tag nur etwa 10 Fahrzeuge (keine schweren LKW) die Anlieferzone nutzen und die technischen Einrichtungen wie Lüfter, Aggregate o. ä. in der Schallabstrahlung begrenzt werden.

Luftschadstoffe Verkehr

Für das Prognosejahr 2010 ergeben aktuelle Modellrechnungen für den Straßenrand Herderstraße keine Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes (Jahresmittel) gem. 22. BImSchV von 4 µg/cbm; dies gilt ebenfalls für die Grenzwerte für Benzol und Feinstaub (PM10). Die vom Gemeinderat beschlossenen und mit GRDRs 1421/2003 fortgeschriebenen Luftqualitätszielwerte für 2005 und 2010 bezüglich Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10) werden allerdings überschritten. Dieser insgesamt hohen Luftschadstoffbelastung im Grenzbereich muss auch mit planerischen Mitteln wie z. B. das Lüften zur straßenabgewandten Seite und die Orientierung von Räumen, in denen sich ständig Menschen aufhalten, zur straßenabgewandten Seite begegnet werden.

Altlasten

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Altstandorts SSB Betriebshof Herderstraße (Nr. 4279) sowie im Bereich der Altablagerung Vogelsang-/Herderstraße (Nr. 4276). Der nordwestliche Teil (Bauabschnitt 1) ist seit 1997 im Rahmen von Baugrunderkundungen technisch untersucht und anschließend (1999) neu bebaut worden. Es liegen Hinweise auf bereichsweise erhebliche Verunreinigungen im Plangebiet aus dem Auffüllungsmaterial vor. Für die übrigen Verdachtsbereiche im Plangebiet (u. a. Alte Wagenhalle von 1927, seit 1988 Bauernmarkthalle) existieren keine technischen Untersuchungen. Es ist mit Untergrundverunreinigungen sowohl aus der Auffüllung als auch auf Grund der Nutzung als Straßenbahndepot zu rechnen.

In der ungesättigten Zone sind folgende Untergrundverunreinigungen zu erwarten: Schwermetalle, polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW).

Eine Bewältigung verunreinigungsbedingter Probleme ist möglich, wenn vor Baubeginn Art und Ausmaß der Verunreinigungen erkundet und, falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufgestellt wird. Um eine Optimierung im Bebauungsplanprozess zu erreichen, sollten Erkundungen und ggf. Sanierungskonzeption vor Beginn der Bauplanung durchgeführt werden.

Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand der o. g. Flächen (Nr. 4279, 4276) vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen (Tel: 216-5151, Fax: 216-2425). Weiterhin wird eine technische Überprüfung auf Kampfmittel empfohlen.

Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.

Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, zum Satzungsbeschluss zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und den Stuttgarter Straßenbahnen (SSB) als Vorhabenträger einen Vertrag abzuschließen, der u. a. Regelungen zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten, zur Tragung der Kosten für projektbezogene Erschließungsmaßnahmen, zu Maßnahmen zur Wärmeschutzverbesserung, zur Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen und zur Nutzung des Spielplatzes für Kinder aus dem weiteren Wohnbezirk trifft.

Ergänzungen in kursiver Schrift:

Stuttgart, 2. Mai 2005/30. September 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Städtebaulicher Vertrag

zwischen der

Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB AG)
Schockenriedstraße 50
70565 Stuttgart
(im Folgenden: SSB)

und der

Landeshauptstadt Stuttgart
- Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung -
(im Folgenden: Stadt)

Vorbemerkung:

Die Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB AG) haben das Straßenbahndepot Vogel-
sang (Flurstück 7118/2) aufgegeben und beabsichtigen, das Betriebsgrundstück einer
neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Auf Veranlassung der SSB wurde im Jahre
1996 ein beschränkter Realisierungswettbewerb durchgeführt. Maßgebend für das
Vorhaben ist das Konzept des mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurfs des Archi-
tekturbüros Reichl, Sassenscheidt und Partner. Eine erste Neubaustufe wurde bereits
im Jahre 1997 durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 BauGB-Maß-
nahmenG verwirklicht.

Die weitere Neubebauung erfordert eine Anpassung der Erschließungssituation und
die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen
werden durch den Bebauungsplan „Herder- / Vogelsangstraße (Stgt 182)“ geschaffen.
Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha (vgl. Anlage).

1. Vertragsgebiet

Das Vertragsgebiet umfasst den in der Anlage 1 dargestellten bandierten Be-
reich.

2. Erschließungsmaßnahmen

Die SSB verpflichtet sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt einen separaten Er-
schließungsvertrag abzuschließen, in dem die im Geltungsbereich des Bebau-
ungsplans liegende Neu- und Umgestaltung der Verkehrsflächen, die durch
das Vorhaben erforderlich werdende Neutrassierung des Mischwassersamm-
lers (ehemaliger Vogelsangbach) und die zur Entwässerung des Bauvorhabens
erforderlichen Kanalbauten auf Kosten der SSB geregelt werden. Neue Er-
schließungsflächen sind unentgeltlich an die Stadt zu übertragen.

3. Kanalbeiträge

Die Kanalbeiträge sind auf jederzeitiges Verlangen der Stadt (Stadtmessungsamt) abzulösen.

4. Leitungsrechte

Die SSB verpflichtet sich, die nach dem in der Vorbemerkung genannten Bebauungsplan dort vorgesehenen Leitungsrechte durch die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten an den zu belastenden Grundstücke für die Stadt im Grundbuch abzusichern. Für diese Dienstbarkeiten ist von der Stadt keinerlei Entschädigung zu entrichten.

5. Geh- und Fahrrechte

Die Herstellung der im Bebauungsplan als Geh- bzw. als Fahrrecht für die Allgemeinheit gekennzeichneten Flächen obliegt der SSB, die Unterhaltung und Erhaltung dieser Flächen den jeweiligen Eigentümern des belasteten Grundstücks. Die laufende Verkehrssicherungspflicht, die Räum- und Streupflicht sowie die Haftpflicht trägt der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks.

6. Altlasten

Das Vertragsgebiet liegt im Bereich des Altstandortes SSB Betriebshof Herderstraße (Nr. 4279) sowie im Bereich der Altablagerung Vogelsang- /Herderstraße (Nr. 4276). Mit Untergrundsverunreinigungen ist zu rechnen, technische Untersuchungen existieren nur für einen Teil des Gebiets. Für die bisher noch nicht erkundeten Teile des Vertragsgebiets sind möglichst frühzeitig technische Untersuchungen zu Art und Ausmaß von Verunreinigungen anzustellen. Falls sich der Verunreinigungsverdacht bestätigt, ist noch vor Baubeginn ein nutzungsbezogenes Sanierungskonzept aufzustellen und durchzuführen.

Eine technische Überprüfung auf Kampfmittel wird empfohlen.

7. Grün- und Freiflächen

7.1 Freiflächengestaltungsplan

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung sowie mit dem Garten- und Friedhofsamt einvernehmlich abzustimmen und in einem Freiflächengestaltungsplan als Teil des Bauantrags nachzuweisen. Der Freiflächengestaltungsplan ist von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen, darzustellen sind insbesondere die Art der Oberflächengestaltung, Art und Umfang der entfallenden und der geplanten Bepflanzung, Maßnahmen der Dachbegrünung.

7.2 Baumschutzsatzung

Entfallende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm (gemessen in 1,0 Metern Höhe) sind 1 zu 3 zu ersetzen. Auf die Bestimmungen der Baumschutzsatzung wird hingewiesen.

7. 3 Tiefgaragen sind mit einer Erdaufschüttung von mindestens 50 cm zu versehen, Flachdächer sind mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm Dicke zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Anzahl, Art und Pflanzqualität der anzupflanzenden Bäume und Sträucher ist mit der Stadt abzustimmen.

7. 4. Zeitpunkt der Herstellung

Die Freiflächengestaltung ist spätestens in der der Rohbaufertigstellung folgenden Pflanzperiode entsprechend dem oben genannten Plan durchzuführen.

8. Private Grünfläche mit Spielplatz für Kinder und Jugendliche

Der im Böschungsbereich westlich der Wohnbebauung auf dem Flurstück Nr. 7118/2 vorhandene Spielplatz ist zu erhalten und für den durch die zusätzliche Wohnnutzung entstehenden zusätzlichen Bedarf zu erweitern. Die Gestaltung des Spielplatzes ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und dem Garten- und Friedhofsamt abzustimmen. Die Stadt ist berechtigt, den Kinderspielplatz unentgeltlich mitzunutzen bzw. durch Dritte mitbenutzen zu lassen. Die Unterhaltung und Erhaltung der privaten Grünfläche samt der enthaltenen Anlagen obliegt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks. Die laufende Verkehrssicherungspflicht, die Räum- und Streupflicht sowie die Haftpflicht trägt der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks. Der jeweilige Eigentümer hat dies zu dulden und alles zu unterlassen, was die Mitbenutzung der belasteten Grün- und Spielplatzfläche erschweren, vereiteln oder beeinträchtigen würde. Etwaige störende Einwirkungen aus dem Betrieb des Spielplatzes hat er entschädigungslos zu dulden.

Die SSB verpflichtet sich, die Herstellung, Unterhaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Spielplatzes durch die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten für die Stadt im Grundbuch abzusichern. Für diese Dienstbarkeiten ist von der Stadt keinerlei Entschädigung zu entrichten.

9. Schallschutzmaßnahmen

Zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen auf das Gebiet des in der Vorbemerkung genannten Bebauungsplans wurde vom Büro Heine + Jud - Ingenieurbüro für Umweltplanung - eine „schalltechnische Untersuchung“ angestellt. Den Empfehlungen dieser Untersuchung ist, insbesondere hinsichtlich der passiven Lärmschutzmaßnahmen und der Maßnahmen für die Markthalle, Folge zu leisten.

10. Wärmeschutzverbesserung

Die SSB verpflichtet sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf (q_p'' für Wohngebäude und q_p' für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust H_T' um 15 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 16. November 2001 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als 2000 m³, sind die Anforderungen an q_p' bzw. q_p'' und an H_T' um 20 % zu unterschreiten.

Die SSB legt dem Amt für Umweltschutz der Stadt bei Fertigstellung des Vorhabens eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt der Vorhabenträger / Bauherr einmalig an die Stadt einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen als Fremdwerbung sind im Vertragsgebiet nicht zulässig.

12. Mobilfunkantennen

Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist nur mit Zustimmung der Stadt zulässig.

13. Versorgung

Zur Versorgung des Areals mit Strom / Gas / Wasser hat die SSB in Abstimmung mit der EnBW die erforderlichen Trassen zur Verfügung zu stellen und Flächen oder Gebäudeteile für notwendige Versorgungsstationen vorzusehen. Die notwendigen Flächen für Trassen und Versorgungsstationen sind über Dienstbarkeiten zu sichern.

14. Antennen

Die Errichtung von mehr als einer Antenne auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht wesentlich stören.

15. Übernahme der Planungskosten

Die SSB übernimmt als Veranlasserin der Planung die Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 15 200 €. Die Verfahrenskosten umfassen die behördlichen Kosten für die verfahrensmäßige Bearbeitung der Bebauungsplanaufstellung sowie Teilleistungen für die inhaltliche Bearbeitung (nach § 40 (1) HOAI Nr. 1 und Nr. 2 vollständig sowie Nr. 3 und Nr. 4 zu 50 %). Die inhaltlichen Leistungen nach § 40 (1) Nr. 3 und Nr. 4 HOAI (entspricht 50 %) werden durch das von der Vorhabenträgerin beauftragte externe Planungsbüro Reichl, Sassenscheidt und Partner erbracht. Die SSB verpflichtet sich nach § 11 BauGB, den Betrag auf das Konto Nr. 2002 408, Landesbank Baden Württemberg, BLZ 600 501 01 unter Angabe des Buchungszeichens 5.2588.500013.0 innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrages nach Ziffer 21 und Rechnungsstellung zu überweisen. Der Betrag ist ab Fälligkeit mit 3 % über dem Basiszins, mindestens aber mit 7,5 % zu verzinsen. Diese Verpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen nicht abgeschlossen wird, die die SSB nicht zu vertreten hat.

Der städtebauliche Vertrag zwischen den Parteien vom 17. Dezember 2003 / 2. Januar 2004 über die Tragung der Planungskosten wird aufgehoben und durch diese Regelung ersetzt.

16. Weiter-/ mitgeltende Regelungen

Die Bestimmungen des öffentlich – rechtlichen Durchführungsvertrags zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.04.1997 und des Tauschvertrags jeweils zwischen der SSB und der Stadt gelten weiter.

17. Baulastenverzeichnis

Der Vertrag wird im Baulastenverzeichnis vermerkt.

18. Verpflichtungen / Haftung der Stadt

Die Stadt ist bereit, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der SSB, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Verfahrens herausstellen sollte, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

19. Vertragsänderung / Salvatorische Klausel

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Die Vertragspartner sind bereit, Verhandlungen zur Vertragsanpassung aufzunehmen, wenn sich die Vertragsgrundlagen ändern (z. B. Gesetzesänderungen). Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach ausfertigt. Die Stadt und die SSB erhalten je eine Ausfertigung. Die evtl. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

20. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind Rechtsnachfolgern im Eigentum mit der Maßgabe aufzuerlegen, ihre Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten. Mit Mietern sind Regelungen zu treffen, die die Einhaltung der Duldungspflicht aus Ziffer 5.2 dieses Vertrages gewährleisten. Außerdem sind Mietern, die Baumaßnahmen im eigenen Namen ausführen, die für diese Baumaßnahmen geltenden Regelungen des Vertrages aufzuerlegen.

21. Wirksamkeit des Vertrags

Der Vertrag wird erst dann wirksam, wenn der Bebauungsplan „Herder-/Vogel-sangstraße (Stgt 182)“ in Kraft tritt, oder wenn eine Baugenehmigung für ein Neubauvorhaben auf Flurstück Nr. 7118/2 erteilt wird.

Stuttgart, 30.08.2005

Stuttgart, 05.09.2005

.....
Stuttgarter Straßenbahnen AG
gez. i. V. Plesse
gez. i. V. Dobelmann

.....
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
gez. i. V. Wißler
Ltd. Stadtbaudirektor

Anlage

Vertragsgebiet / Lageplan