

Stuttgart, 21.03.2006

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Wohnbebauung Föhrichhof im Stadtbezirk Feuerbach
(Feu 243)
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO
ohne Anregungen**

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nichtöffentlich öffentlich	04.04.2006 06.04.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Föhrichhof“ im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 243) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 10. März 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 10. März 2005 / 11. Oktober 2005 (Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung

Die Grundstücksbesitzerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, plant im Bereich der Kreuzung Wiener Straße/Föhrichstraße den Abriss des Gebäudebestandes und eine Neubebauung.

Es ist eine verdichtete Bebauung unter Aufhebung der Bauverbotsfläche im Blockinneren vorgesehen. Dies entspricht einer gewollten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung. Ziel ist es, die Nutzung und Funktion erschlossener, besiedelter Bereiche zu verbessern und zugleich die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für Siedlungsfläche zu reduzieren.

Geplant ist eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern an der Föhrichstraße und der Wiener Straße sowie Stadthäusern bzw. Reihenhäusern in Richtung des bestehenden Grünzuges entlang der Stadtbahntrasse im Süden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 20. April 2004 (GRDrs 172/2004), beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnbebauung Föhrichhof“ (Feu 243) aufzustellen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 7. Juni 2005 (GRDrs 294/2005) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils in der Fassung vom 10. März 2005 öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 24. Juni bis 25. Juli 2005 öffentlich aus; Anregungen wurden keine vorgebracht.

Die Begründung wurde mit den Ergebnissen der Vogel- und Fledermausuntersuchung im Rahmen der Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG vom August 2005 ergänzt. Eine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücksbesitzerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, hat sich zur Übernahme der Verfahrenskosten verpflichtet.

Im „Städtebaulichen Vertrag“ (siehe Anlage 6) werden Regelungen zur Übernahme der Kosten u. a. für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Durchführung von Maßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans getroffen. Zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen wurde ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt geschlossen. Der Vertrag wird erst dann wirksam, wenn der Bebauungsplan „Wohnbebauung Föhrichhof“ (Feu 243) rechtsverbindlich geworden ist.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate T, TS, USO, WFB

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 10. März 2005 / 11. Oktober 2005
3. Anregungen der Träger öffentlicher Belange
4. Bebauungsplan vom 10. März 2005 (Ausschnitt verkleinert)
5. Textteil des Bebauungsplans vom 10. März 2005
6. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung:

Übersicht

1. Vorgang
2. Umweltverträglichkeitsprüfung
3. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG
4. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG
5. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 7. Juni 2005 (GR Drs 294/2005) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils in der Fassung vom 10. März 2005 öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 24. Juni bis 25. Juli 2005 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs waren deshalb nicht erforderlich.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB i. V. mit § 3b (1) UVPG ist nicht erforderlich, die Grenzwerte nach Anlage 1, Nr. 18.7.2 werden eingehalten.

Eine Umweltprüfung ist nicht durchzuführen, da der Bebauungsplan nach der alten Fassung des BauGB (vor der Änderung in 2004) aufgestellt wurde. Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Abwägung mit eingestellt.

3. Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG

Mit dem Bebauungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i. S. § 1a BauGB (alte Fassung) i. V. mit § 21 BNatSchG verbunden. Das bei der im Rahmen des Grünordnungsplankonzepts durchgeführten Bilanzierung festgestellte Defizit wird durch die anteilige Herstellung von Vegetationsstrukturen im Bereich der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen ausgeglichen. Dort ist vorgesehen, das heute mit betonierten Ufer- und Sohlsicherungen versehene Profil des Feuerbachs durch ein naturnahes Bachbett mit angrenzenden Feucht- und Überflutungsflächen zu ersetzen. Dazu sollen die ehemaligen Sportflächen sowie weitere Flächen in die Umgestaltung einbezogen werden. Mit der Umgestaltung sind großflächige Entsiegelungen (ehem. Sportfläche, ehem. Parkplatz) sowie die Schaffung von Vegetationsbeständen verbunden. Diese Ausgleichsmaßnahme hat nicht nur Wirkungen im Bereich Arten- und Biotopschutz, sondern wirkt sich positiv in den Bereich Boden, Wasser, Klima sowie Erholung und Landschaftsbild aus. Die anteiligen Gesamtkosten betragen 6.500 €. Der Mittelfluss dieser Maßnahme ist im Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben und erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplans.

4. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

Im Bebauungsplanverfahren müssen im Rahmen der Abwägung die Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG zwingend beachtet werden.

In diesem Zusammenhang wurde das Bebauungsplangebiet im Frühjahr 2005 auf Vorkommen besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten nach § 42 BNatSchG untersucht. Dabei wurden 16 besonders geschützte Brutvogelarten sowie elf Arten von besonders geschützten und eine Art von streng geschützten Nichtbrutvögeln festgestellt. Weiterhin brachte die Untersuchung den Hinweis, dass die Bereiche entlang der Gebäudefassaden und der Innenhof von mehreren Individuen der streng geschützten Zwergfledermaus als Jagdgebiet genutzt werden. Außerdem wurden zwei bis vier zeitweilig besetzte Quartiere festgestellt.

Die Belange des Artenschutzes wurden dahin gehend berücksichtigt, dass das Regierungspräsidium Stuttgart die Genehmigung zum Gebäudeabbruch unter der Maßgabe erteilte, dass die Tiere vor Abbruch in ihren Quartieren zu fangen und nach Abbruch an geeigneter Stelle im nahen Umfeld wieder auszusetzen sind. Der Verlust von Bäumen als Niststandorte und Unterschlupfmöglichkeiten wird durch die Neupflanzung von Gehölzen im Plangebiet teilweise kompensiert. Weitere Maßnahmen im näheren Umfeld sind aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen nicht möglich. Deshalb erfolgt die weiter gehende Kompensation durch die anteilige Herstellung von Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen. Als Ersatz für die verloren gegangenen Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten an den abgebrochenen Gebäuden wird der Einbau von Niststeinen und Fledermausquartieren in den Neubauten eingeplant. Dies wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags geregelt.

5. Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 (8) BauGB

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der Begründung des Bebauungsplans vom 10. März 2005 / 11. Oktober 2005 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen.

Übersicht:

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliche Konzeption
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Innere und äußere Erschließung
 - 3.6 Nebenanlagen
 - 3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen
 - 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.9 Anpflanzung, Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Umweltbelange
 - 5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.2 Umweltbelange und Eingriffsregelung
6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung
7. Flächenbilanz

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Stuttgart-Feuerbach und wird begrenzt:

- im Norden von der Föhrichstraße,
- im Osten von der Straße „Föhrichhof“,
- im Süden von einem Grünzug entlang der Stadtbahntrasse der Linien U 6/U 13,
- im Westen von der Wiener Straße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet, der so genannte „Föhrichhof“, weist eine ausschließliche Wohnnutzung auf.

2-3-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren bilden eine offene Blockrandbebauung um einen großzügigen, begrünten Innenhof mit Spielmöglichkeiten.

Dieser wird für den Kfz-Verkehr, ausgehend von der Föhrichstraße, mit einer Stichstraße erschlossen.

Pkw-Stellplätze sind lediglich im Straßenraum und in zwei an die Stichstraße angelegten Garagenzeilen vorhanden.

Die Nutzung der Umgebung ist geprägt:

- im nördlichen und östlichen Anschluss von der Wohnbebauung entlang der Föhrichstraße,
- im Süden durch einen Grünzug zwischen dem Krankenhaus Feuerbach und dem Wilhelm-Braun-Sportpark entlang der Stadtbahntrasse der Linien U 6 und U 13,
- im Westen durch die Anlagen des Wilhelm-Braun-Sportparks mit der Stadtbahnhaltestelle „Sportpark“.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den überwiegenden Bereich des künftigen Bebauungsplans Wohnbebauung Föhrichhof Wohnbaufläche (Bestand) und für den südlichen Randbereich entlang der Stadtbahntrasse Grünfläche dar.

Die für das Gebiet bisher geltende Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart setzt ein Wohngebiet, Baustaffel 7, fest. Zulässig sind Gebäude mit max. 3 Stockwerken. Für den Innenbereich des Baublocks ist ein Bauverbot festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5). Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Das Plangebiet liegt in der Außenzone nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg.

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Grundstücksbesitzerin, die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH, plant im Bereich der Kreuzung Wiener Straße/Föhrichstraße den Abriss des Gebäudebestandes und eine Neubebauung im Bereich der Grundstücke 5799, 5805/1 und 5806/1.

Es ist eine verdichtete Bebauung unter Aufhebung der Bauverbotsfläche im Blockinneren vorgesehen. Dies entspricht einer gewollten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer geordneten Nachverdichtung.

Geplant ist eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern an der Föhrichstraße und der Wiener Straße sowie Stadthäusern bzw. Reihenhäusern in Richtung des bestehenden Grünzuges entlang der Stadtbahntrasse im Süden.

Ziel ist es, mit der Neuordnung des Gesamtquartiers und dem damit verbundenen geplanten Zugewinn von ca. 2.000 qm Wohnfläche gegenüber dem Altbestand eine langfristige Verbesserung der Sozialstruktur im Planungsgebiet zu erreichen. Maßnahmen hierzu sind das Angebot von unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, von familiengerechten Wohnungsgrößen und -zuschnitten mit zeitgemäßem Wohnungsstandard und nicht zuletzt die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes.

Das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie empfiehlt aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen eindeutig den Abbruch des Altbestandes und eine Neuordnung des gesamten Bauquartiers.

Maßgebend hierfür ist insbesondere der sehr schlechte Zustand der gegebenen Bausubstanz. Auf Grund der unzureichenden Tragkonstruktion sind Veränderungen am Gebäudebestand nur begrenzt möglich und erzeugen sehr hohe Kosten. Die Modernisierungskosten liegen höher als Abbruch und Neubau, ohne dass die geforderte Nachhaltigkeit erreicht wird.

Die grundsätzlichen Probleme, wie fehlende Parkierung, einseitiges Wohnungsgemeinde und nicht zeitgemäße Wohnungsstandards, können sinnvoll nur im Rahmen einer Neubebauung des Föhrichhofes gelöst werden.

Mit dem vorgesehenen Neuordnungskonzept werden eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Stadtbereich erreicht.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht geändert werden.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Die Neuplanung entwickelt die charakteristische Blockrandbebauung des bestehenden Föhrichhofs weiter, hin zu einem attraktiven Wohnquartier mit differenzierter Baustruktur:

- Zur Föhrichstraße und Wiener Straße im Norden und Westen wird die den Stadtbereich prägende Straßenrandbebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern beibehalten. Am Kreuzungsbereich Föhrichstraße/ Wiener Straße markiert ein 4-geschossiger Gebäudeteil den Eingang ins Stadtquartier.
- Eine Bebauung mit 2-geschossigen, fächerförmig angeordneten Reihenhäusern öffnet das Quartier nach Süden zum angrenzenden Grünzug entlang der Stadtbahntrasse.
- Im seitherigen Innenhof des bestehenden Baublocks ist eine Bebauung mit 2-geschossigen Stadthäusern geplant.

Darüber hinaus ist für die zukünftige Bebauung jeweils ein weiteres „oberstes Geschoss“ vorgesehen, welches - mit Ausnahme der Bebauung an der Wiener Straße – gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurück versetzt anzuordnen ist.

Der Bereich der bisherigen Straße Föhrichhof wird zu einem begrünten, hofartig gestalteten Spiel- und Aufenthaltsbereich, der lebendigen Mitte des Neubauquartiers, umgestaltet.

Für die Neubebauung wird eine extensive Begrünung der Dachflächen vorgeschrieben.

Die Ableitung des unbelasteten Oberflächen- und Dachwassers in einem geschlossenen System und seine Versickerung in einem hierfür vorgesehenen Teilbereich des Plangebiets ist Bestandteil des Neuordnungskonzepts.

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünfläche am Südrand des Plangebiets wird im Sinne eines „grünen Saums“ zur benachbarten Stadtbahntrasse erhalten. Da die geplante Bebauung mit ihren Stirnseiten im Vergleich zur Bestandsbebauung näher an den Böschungsbereich zur höher liegenden Stadtbahntrasse heranrückt, ist es notwendig, zur Verbesserung der Besonnung aus südlicher Richtung den dort vorhandenen sehr dichten Baumbestand auszulichten. Darüber hinaus müssen Bäume, die infolge ihrer erheblichen Schrägstellung in ihrer Standsicherheit gefährdet sind, entfernt werden.

Nach Umsetzung der Mieter der vorhandenen 66 Wohneinheiten und dem Abriss des Altbestandes können im Plangebiet ca. 85-90 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 7.000 qm neu entstehen.

Die Realisierung der Bauvorhaben kann in Abschnitten durchgeführt werden.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der bisherigen Nutzung (Wohnnutzung) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Nutzungsarten nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im bestehenden Wohngebiet nicht vorhanden. Sie sind auch zukünftig nicht erwünscht, da sie mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht übereinstimmen, und werden deshalb ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die maximale GRZ von 0,4 begrenzt die Bodenversiegelung und sichert eine ausreichende Durchgrünung. Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen für die Neubebauung orientieren sich dabei an der Umgebungsbebauung. Durch die Höhenabnahme von Norden nach Süden ergibt sich eine günstige Situation hinsichtlich der Besonnung der Gebäude.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet in Verbindung mit den maximal möglichen Gebäudehöhen in den meisten Fällen die nachbarschützenden Teile der freizuhaltenden Abstandsflächen nach § 5 LBO. Diese werden aufgrund der innerstädtischen Lage des Gebiets als ausreichend betrachtet.

Unter der Annahme einer vollständigen Ausnutzung der GRZ von 0,4 ergibt sich eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,35. Die Obergrenze für die GFZ nach § 17 (1) BauNVO wird somit geringfügig überschritten. Eine Erforderlichkeit hierfür ergibt sich aus dem Vorrang der Innenentwicklung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum vor einer Entwicklung im Außenbereich. Aus städtebaulicher Sicht ist eine geordnete Nachverdichtung im Plangebiet insbesondere durch die Nähe zur Stadtbahnhaltestelle „Sportpark“ und zu den Anlagen des Wilhelm-Braun-Sportparks notwendig. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsteht nicht. Eine hohe Wohnqualität ist gewährleistet, da im Plangebiet selbst und in seinem näheren Umfeld ausreichend große Freiräume und Grünflächen zur Verfügung stehen. Zu nennen sind insbesondere der Grünzug entlang der Stadtbahnlinie mit der privaten Grünfläche, dem östlich des Plangebiets liegenden Spielplatz und dem südlich liegenden Ballspielplatz sowie der Wilhelm-Braun-Sportpark. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Begrünung auf den Baugrundstücken und im Straßenraum sowie durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets minimiert. Die Bedürfnisse des motorisierten Individualverkehrs werden durch die Bereitstellung einer ausreichenden Stellplatzzahl in der Tiefgarage befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der GFZ nicht entgegen.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs fällt nach Süden und Osten hin ab, so dass eine Tiefgarage nicht vollständig unter dem Gelände liegen kann. Dies hat zur Folge, dass es sich bauordnungsrechtlich nicht um eine Tiefgarage handelt, sondern um eine Garage, so dass die Grundfläche dieser Garage nach § 19 (2) BauNVO angerechnet werden muss. Deshalb ist mit „AN₁“ folgende Ausnahme im Bebauungsplan festgesetzt. Es gelten die §§ 21a (3) und 19 (4) BauNVO.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ kann ausnahmsweise um die Flächen eines Garagengeschosses, welches die festgesetzte HbA1 nicht überschreitet und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm hergestellt wird, auf bis zu 0,6 erhöht werden. Die o.g. besonderen städtebaulichen Gründe erfordern dies und die Überschreitungen sind durch die aufgeführten und genannten Umstände ausgeglichen.

3.4 Bauweise

Durch die abweichende Bauweise a₁ wird die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geschlossene Bebauung entlang der Föhrichstraße und der Wiener Straße geschaffen, die den inneren Bereich des Wohngebiets vor Lärm schützt.

Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

3.5 Innere und äußere Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über eine von der Föhrichstraße ausgehende Stichstraße. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens ist sie als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Im hofartigen Aufenthaltsbereich im Gebietsinneren besitzt sie eine Wendemöglichkeit, die auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie die Feuerwehr geeignet ist.

Die Anfahrbarkeit der Wohngebäude, die nicht an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, ist durch Fahrrechte gesichert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für die Neubebauung werden in einem Garagengeschoss sowie weiteren offenen Stellplätzen bzw. Carports nachgewiesen. Bei Errichtung eines Garagengeschosses kann die Grundflächenzahl entsprechend der textlichen Festsetzungen „AN₁“ auf 0,6 erhöht werden (siehe Punkt 3.3 der Begründung). Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit Ga1 festgesetzten Flächen werden Garagen ausgeschlossen, und die Zulässigkeit von Stellplätzen und Carports wird auf die festgesetzten Flächen beschränkt. Dadurch werden die privaten Freiflächen von einer Bebauung mit Nebenanlagen weitgehend freigehalten, ein durchgrüntes und hochwertiges Wohnumfeld gesichert und die Verkehrsbelastung im Innenbereich des Wohnquartiers minimiert.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird an der Föhrichstraße festgesetzt, um den Verkehr in der Stichstraße und die Beeinträchtigung des Gebietsinneren durch Verkehrslärm zu minimieren.

Zusätzlich zu den bestehenden öffentlichen Stellplätzen entlang der Föhrichstraße werden weitere am östlichen Gebietsrand entlang der Stichstraße angelegt.

Das Gebiet Föhrichhof liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle Feuerbach Sportpark mit den Linien U 6 und U 13 und besitzt somit einen optimalen Anschluss an den ÖPNV.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert. Die Entwässerung erfolgt zum Klärwerk Mühlhausen. Die geforderte Reinigungsleistung ist dort gesichert.

3.6 Nebenanlagen

Zur Sicherung eines durchgrüntes und hochwertigen Wohnumfelds sind Nebenanlagen nur in den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen zulässig. Um die Versiegelung von Flächen zu begrenzen, sind ihre Grundflächen auf maximal 5 m² und ihr Rauminhalt auf maximal 12 m³ beschränkt entsprechend der textlichen Festsetzungen.

3.7 Mit Rechten zu belastende Flächen

Ausgehend von der Straße „Föhrichhof“ verläuft zwischen der bestehenden Bebauung und dem Bahndamm ein Fußweg nach Osten. Dieser bildet eine Verbindung zu dem Spielplatz. Mit der Festsetzung des Gehrechts gr1 wird diese Wegeverbindung gesichert.

Die Festsetzung des Leitungsrechts Ir1 dient der Sicherung der Führung einer bestehenden Abwasserleitung. Die zu belastende Fläche umfasst einen jeweils 1,5 m breiten Bereich beiderseits der Kanalachse. In diesem Bereich ist aus Sicherheitsgründen eine Überbauung erst ab der Höhe des ersten Obergeschosses (lichte Höhe 2,2 m) möglich.

Mit dem Leitungsrecht Ir2 wird die Führung von Energieversorgungs- und Telekommunikationsleitungen innerhalb der Baufläche zur Versorgung des Gebiets gesichert.

Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich ein Schacht im Verlauf der bestehenden Abwasserleitung. Zu diesem muss für den Entsorgungsbetrieb eine Zufahrtsmöglichkeit mit einem Spülfahrzeug, das von seiner Fahrgeometrie einem dreiachsigen Müllfahrzeug entspricht, bestehen. Dies wird durch die Festsetzung des Fahrrechts fr1 gewährleistet.

Die Sicherung der Anfahrbarkeit von Gebäuden und Stellplätzen erfolgt durch die Festsetzung von Fahrrechten. Mit dem Recht fr2 wird die Erschließung innerhalb der Baufläche gesichert, weshalb die Festsetzung nur zu Gunsten der anliegenden Grundstücke bzw. Bewohner erfolgt.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden in Teilen des Plangebiets überschritten. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, das heißt, den im zeichnerischen Teil nicht gekennzeichneten Seiten, orientiert werden.

Falls dies nicht realisierbar ist, muss der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen erbracht werden.

Entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind abhängig von den jeweiligen Lärmpegelbereichen unterschiedliche Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) zu erreichen und nachzuweisen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen liegt dieses Maß im Lärmpegelbereich III bei 35 dB(A), im Lärmpegelbereich IV bei 40 dB(A) und im Lärmpegelbereich V bei 45 dB(A).

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten.

An Außenbauteile von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt.

Grundlage für die Festsetzung bildet eine schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2004.

Vorkehrungen zum Schutz vor verkehrsbedingten Luftschadstoffen sind nicht erforderlich. Entlang der Föhrichstraße werden die Grenzwerte der 22. BImSchV für Stickstoffdioxid und Benzol unterschritten. Die mittlere Rußbelastung ist relativ niedrig. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung entlang der Föhrichstraße sowie der Luft verbessernden Wirkung des angrenzenden Grünzugs entlang der Stadtbahn ist davon auszugehen, dass die Schadstoffmissionen im Gebietsinneren geringer als entlang der Föhrichstraße sind.

3.9 Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Gehölze in den Randbereichen des Plangebiets sind weitestgehend zu erhalten. Dies dient der Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Durch die im Straßenraum und auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Bäume und Sträucher werden Vegetationsstrukturen geschaffen, die eine klimaaktive Wirkung besitzen, als Biotope fungieren und das Wohnumfeld gestalten. Somit tragen sie zur Kompensation von negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die Neubebauung bei.

Für Stellplätze, Wege und Hofflächen ist eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann so versickern.

Für Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von 50 cm festgesetzt. Dadurch können die durch Tiefgaragen unterbauten und versiegelten Bereiche teilweise Bodenfunktionen (insbesondere Rückhalt von Niederschlagswasser) erfüllen und als Standort für neu zu pflanzende Gehölze dienen.

Für Flachdächer und Pultdächer der Hauptgebäude sowie für Carports ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden kompensiert. Gleichzeitig wirken sich begrünte Dachflächen positiv auf das Lokalklima aus.

4. Örtliche Bauvorschriften

Für einen Teil der Gebäude des Plangebiets ist ein Rücksprung der obersten Geschosse festgesetzt. Auf diese Weise werden die Abstände zwischen den Gebäuden großzügiger wahrgenommen als dies ohne Rücksprünge der Fall wäre. Entlang der Wiener Straße ist diese Festsetzung aufgrund der Gebäudestellung nicht erforderlich.

Entlang der Föhrichstraße und der Wiener Straße sind aus baugestalterischen Gründen Gebäuderücksprünge festgesetzt. Sie gewährleisten eine Gliederung der durch die Bauweise bedingten langen Fassaden.

Mobilfunkanlagen sind aufgrund der Nähe zum Krankenhaus Feuerbach und zu den Flächen des Wilhelm-Braun-Sportparks sowie aus stadtgestalterischen Gründen nicht zulässig.

Die festgesetzte Abschirmung der Müllbehälter wirkt sich positiv auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets aus. Der Schutz der Müllbehälter gegen direkte Sonnenbestrahlung dient der Verminderung von Geruchsbelästigungen.

Die Versickerung des Niederschlagswassers verfolgt das Ziel der Erhöhung der Grundwasserneubildung und der Reduzierung bzw. Verzögerung der Oberflächenabflüsse. Niederschlagswasser, das ohne Versickerungseinrichtung in die Kanalisation gelangen würde, wird wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Im Bereich der Versickerungseinrichtung sind die künstlichen Auffüllungen vollständig zu entfernen. Dies ist notwendig, da es bei einer Versickerung durch die anstehenden künstlichen Auffüllungen zu einer Schadstoffmobilisierung kommen kann.

Der Versickerungseinrichtung wird insbesondere das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser zugeführt.

Grundlage für die Festsetzung bildet ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Regenwasser vom Juli 2004.

5. Umweltbelange

5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 1a (2) Nr. 3 BauGB i.V. mit § 3b (1) UVPG ist nicht erforderlich, die Grenzwerte nach Anlage 1, Nr. 18.7.2 werden eingehalten.

Zudem wird das Verfahren nach dem bis zum 24. Juni 2004 gültigen BauGB weiter geführt. Dies ist nach den Überleitungsvorschriften möglich.

5.2 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Die Neubebauung des Plangebiets ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Diese weisen in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Wirkungen und den jeweils betroffenen Naturraumpotenzialen unterschiedliche Intensitäten aus.

Im Plangebiet liegen bindige Böden vor, die sich aus Löss und Lösslehm entwickelt haben. Teilweise sind sie durch anthropogene Ablagerungen überlagert.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden resultiert insbesondere aus der zusätzlichen Versiegelung von Flächen, was mit einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen verbunden ist. Auch die Bodenumlagerung wirkt sich nachteilig auf die Bodenstruktur aus. Da es sich um erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen handelt, wird der Eingriff als mittel bis hoch bewertet.

Eine Minimierung der Eingriffe ist durch eine möglichst geringe Versiegelung sowie durch eine Sicherung des bestehenden Oberbodens, seine fachgerechte Zwischenlagerung und seinen Wiedereinbau möglich.

Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Trotz der bindigen und damit nur gering durchlässigen Böden finden auf den nicht versiegelten Flächen des Plangebiets eine Versickerung des Niederschlagswassers und eine Grundwasserneubildung statt. Der Grundwasserspiegel liegt mehr als 5,0 m unter dem Geländeniveau.

Durch die Versiegelung kommt es zum Verlust von Flächen, auf denen Niederschlagswasser zurück gehalten wird und Grundwasserneubildung stattfindet. Der Eingriff wird als mittel bewertet.

Die Begrenzung der Flächenversiegelung, der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, die Dachbegrünung sowie die Retention und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Gebiet stellen Minimierungsmaßnahmen dar.

Der im Gebietsinneren vorhandene alte Baumbestand sowie die Gehölze entlang der Stadtbahntrasse besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Stadtklima.

Das Plangebiet ist somit aus lokalklimatischer Sicht von Bedeutung.

Die Versiegelung von Flächen und die damit verbundene Verringerung des Anteils an vegetationsbedeckten Flächen sowie der Wegfall von Bäumen beeinträchtigen das Lokalklima. Der Eingriff in das Schutzgut Klima wird als mittel bewertet.

Minimieren lassen sich die Beeinträchtigungen durch eine möglichst geringe Flächenversiegelung und den Erhalt von klimaaktiven und klimawirksamen Gehölzstrukturen.

Bei den nicht versiegelten Bereichen im Plangebiet handelt es sich vor allem um Rasenflächen, die im Gebietsinneren mit großen, alten Bäumen bestanden sind. Bei den Straßenbäumen in der Föhrichstraße handelt es sich ebenfalls um große Exemplare. Ein geschlossener Gehölzbestand befindet sich auf der Böschung der Stadtbahntrasse. Die Bedeutung des Plangebiets als Lebensraum für Tiere und Pflanzen resultiert insbesondere aus dem Alter der Gehölze und der zusammenhängenden Gehölzstruktur entlang der Stadtbahntrasse.

Im Frühjahr 2005 wurden das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche der Stadtbahnböschung auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten nach § 42 BNatSchG untersucht. Dabei wurden 16 besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt. Von den darüber hinaus festgestellten Nichtbrutvogelarten (Nahrungsgäste bzw. Durchzügler) ist eine Art (Grünspecht) streng sowie elf Arten besonders geschützt. Weiterhin brachte die Untersuchung den Hinweis, dass Bereiche entlang der Gebäudefassaden und der Innenhof von mehreren Individuen der streng geschützten Zwergfledermaus als Jagdgebiet genutzt werden. Außerdem wurden zwei bis vier zeitweise besetzte Quartiere festgestellt. Es ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen weiterer relevanter Arten nach § 42 BNatSchG wie etwa Holz bewohnender Käfer.

Für eine Neubebauung ist die Rodung von älteren Gehölzbeständen erforderlich; ebenso müssen vorhandene Gebäude abgebrochen werden. Dabei werden Lebensraum- und Siedlungsstrukturen von nach § 42 BNatSchG besonders und streng geschützten Vogel- und Fledermausarten beseitigt.

Eine Eingriffsminimierung kann vor allem durch einen möglichst weitgehenden Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände sowie die zeitliche Abstimmung der unumgänglichen Rodung auf die Lebenszyklen der o.g. Arten erreicht werden. Gemäß Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart sind Fledermäuse vor Abbruch der Gebäude zu fangen und nach Abbruch an geeigneter Stelle im nahen Umfeld wieder auszusetzen.

Durch die Schaffung neuer Vegetationsbestände sowie geeigneter Quartiere werden wieder besiedelbare Lebensräume geschaffen, so dass der Verlust von Populationen der o.g. Arten nicht zu erwarten ist.

Das gegenwärtige Ortsbild ist geprägt durch den alten Baumbestand im Inneren des Plangebiets. Hinzu kommt die landschaftliche Einbindung durch die Gehölze auf der Stadtbahnböschung, in der Föhrichstraße und entlang der Wiener Straße. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird als mittel bewertet, insbesondere da ein Verlust von größeren und zusammenhängenden halböffentlichen Freiflächen mit altem Baumbestand gegeben ist.

Minimiert werden kann der Eingriff durch einen möglichst weitgehenden Erhalt der Gehölzstrukturen und Einzelbäume sowie durch entsprechende Neuanpflanzungen.

Nachfolgend sind die Größen der versiegelten und der nicht versiegelten Flächen für die Bestandssituation und die geplante Neubebauung gegenüber gestellt:

	<u>Bestand</u>	<u>Planung</u>
versiegelte Flächen	5.507 m ²	6.305 m ²
davon Gebäudefläche	2.078 m ²	3.154 m ²
Straßen und Wege	3.429 m ²	3.151 m ²
Grünflächen	6.686 m ²	5.888 m ²

Insgesamt ergibt sich durch die Neubebauung eine zusätzliche Versiegelung von ca. 800 m².

Die durch die Neubebauung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets minimiert und zum Teil kompensiert:

- Erhalt der Gehölze in den Randbereichen entlang der Wiener Straße
- Erhalt der Straßenbäume in der Föhrichstraße
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Retention des anfallenden Niederschlagswassers
- Begrünung von öffentlichen und privaten Freiflächen
- Pflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und auf den Baugrundstücken
- Pflanzung eines Gehölzsaums unterhalb der Böschung zur Stadtbahn
- Pflanzung von Schnitthecken zur Grundstücksabgrenzung
- Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung
- Einbau von Niststeinen und Fledermausquartieren in den Neubauten

Durch die genannten Maßnahmen wird beim Schutzgut Wasser und beim Landschaftsbild ein weitgehender Ausgleich der Eingriffe erzielt. Auch die Beeinträchtigungen des Lokalklimas können – allerdings über einen längeren Zeitraum gesehen – auf diese Weise kompensiert werden. Dagegen ist beim Boden- und Biotoppotential eine Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Insgesamt lässt sich bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ein rechnerischer Ausgleich von ca. 88 % erzielen. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets ist die anteilige Herstellung von Vegetationsstrukturen im Zusammenhang mit der Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen vorgesehen.

Durch den Straßenverkehr kommt es zu Lärmimmissionen. Diese machen für die Neubebauung des Föhrichhofs Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Auf diese wird in Kapitel 3.7 näher eingegangen.

Energieverbrauch und Wärmeverluste der geplanten Bebauung können durch entsprechende Wärmedämmung und technische Anlagen minimiert werden. Aus diesem Grund wurde vom Grundstückseigentümer eine Untersuchung in Auftrag gegeben, um eine Entscheidungshilfe zu erhalten, welcher energetische Standard wirtschaftlich sinnvoll ist. Dabei wurden der dem städtischen Standard entsprechenden Ausgangsvariante „20 % besser als EnEV“ (d.h. Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben nach EnEV um 20 %) zwei höhere Standards gegenüber gestellt. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus verschiedene Wärmeerzeuger betrachtet. Der gegenwärtige Planungsstand sieht den Standard KfW-60 vor, der den städtischen Wärmedämmstandard übertrifft.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Die SWSG hat sich zur Übernahme der Planungs- und Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren, einschließlich der erforderlichen Gutachten verpflichtet. In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen u.a. zur Übernahme der Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Durchführung von Maßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans getroffen. Zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen wird ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Tiefbauamt geschlossen.

Aufgrund der Baumaßnahme im Föhrichhof und einer weiteren Maßnahme im Bereich Föhrichstraße/Stuttgarter Straße ist ein Ausbau der Kindertageseinrichtung im Triebweg erforderlich, wobei sich die Träger der Baumaßnahmen finanziell beteiligen.

7. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet	12.193 m²
davon Öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenfläche (einschl. öffentliche Parkplätze)	1.432 m ²
Verkehrsgrün	606 m ²
Summe	2.039 m²
davon private Grundstücksfläche (SWSG)	
anrechenbare Baufläche	9.477 m ²
private Grünfläche	677 m ²
Summe	10.154 m²

Anzahl der Wohneinheiten

entlang der Föhrichstraße	ca. 36 WE
entlang der Wiener Straße	ca. 24 WE
im Gebietsinneren	ca. 16 WE
entlang der Stadtbahnböschung	ca. 12 WE
Summe	ca. 88 WE

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 10. März 2005 / 11. Oktober 2005

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Ausarbeitung: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Wielandstraße 14
70193 Stuttgart

**Anregungen der Träger öffentlicher Belange
zur Beteiligung nach § 4 BauGB**

Über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird im Folgenden berichtet:

Träger/Anregung	Stellungnahme
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 22.12.2004)</p> <p><u>Grundwasserschutz</u> Auf zwei Grundwassermessstellen im Plan- gebiet wird hingewiesen. Es wird um eine Klärung im Vorfeld gebeten, inwieweit diese zu erhalten sind oder ggf. verschlossen werden können.</p> <p><u>Landschaftspflege und Naturschutz</u> Es wird angeregt, in der Begründung auf die Zielkonflikte zwischen der – im Ver- gleich zum Bestand – zusätzlichen Flä- chenversiegelung und dem Kommunalen Umweltbericht (Maßnahme Nr. 3 Stabilisie- rung des Flächenverbrauchs und Maßnah- me Nr. 71 Erhaltung unversiegelter Flächen durch Bebauungspläne) hinzuweisen.</p> <p>Im Hinblick auf das Vermeidungsverbot wird empfohlen, die neuen Gebäude auf der Fläche der alten zu errichten, um keine neuen Flächen zu versiegeln, die Bauver- botsflächen im Blockinneren beizubehalten und die Eingriffe in den Grünzug zu vermei- den.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Abstimmung wird im Zuge der weiteren Hochbauplanung vorgenom- men.</p> <p>Bei der Planung handelt es sich um eine geordnete Nachverdichtung im Innenbe- reich. Dies ist eine Maßnahme im Sinne der vom Gemeinderat beschlossenen nachhal- tigen und umweltschonenden Siedlungs- entwicklung mit Vorrang der Innenentwick- lung vor der Außenentwicklung. Durch die Verdichtung im Innenbereich wird Flächenverbrauch im Außenbereich ver- mieden. Der Umfang der zusätzlichen Neu- versiegelung im Plangebiet ist dabei deut- lich geringer als dies bei einer Neuplanung im Außenbereich der Fall wäre.</p> <p>Wesentliche Ziele der Planung sind die Schaffung einer differenzierten Baustruktur, der Zugewinn an Wohnfläche, die Neuord- nung der Parkierung und die Schaffung ei- nes attraktiven Wohnumfeldes. Bei einer Errichtung der neuen Gebäude auf der Flä- che der alten, der Beibehaltung der Bau- verbotsflächen im Blockinnern und dem Verzicht auf Eingriffe in den Grünzug sind diese Ziele nicht zu erreichen. Es wäre eine Änderung der Grundzüge der Planung er- forderlich.</p>

Es wird angeregt, die Hinweise des Bebauungsplans um Formulierungen hinsichtlich der energiesparenden, streulichtarmen und insektenverträglichen Ausbildung der öffentlichen und privaten Außenbeleuchtung zu ergänzen.

Stadtklimatologie

Bezüglich der Lärmimmissionen wird angeregt, sowohl im Rahmen der Festsetzung nach § 9(1) Nr. 24 BauGB als auch in der Begründung am Abschnitt 3.7 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) die hierzu vom Fachgutachter vorgeschlagenen ausführlicheren Formulierungen möglichst im Wortlaut zu übernehmen.

Eine Verschlechterung des Wohnumfelds durch die Bebauung von bisher unversiegelten Flächen ist nicht gegeben, vielmehr wird durch die Neuplanung eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht. Die geplante Verdichtung ist städtebaulich vertretbar, da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets große Grünflächen befinden. Zu nennen sind der Grünzug entlang der Stadtbahnlinie sowie der Wilhelm-Braun-Sportpark. Die vorgesehenen Festsetzungen dienen der Minimierung der Eingriffe.

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise werden um die vorgeschlagene Formulierung ergänzt.

Die vorliegende Festsetzung ist ausreichend. Die zusätzlichen Inhalte des Festsetzungsvorschlags des Fachgutachters entsprechen der gängigen Praxis oder sind anzuwendenden Richtlinien entnommen. Eine Übernahme in den Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich. Im Begründungstext werden deshalb ausschließlich die Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen aufgeführt, weil es sich bei der Wohnnutzung um die im Plangebiet vorgesehene Nutzung handelt. Nicht genannt werden Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, für die dieselben Schalldämm-Maße gelten, da diese im Plangebiet nicht als Nutzung vorgesehen sind. Die Schalldämm-Maße für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien sowie für Büroräume und Ähnliches werden nicht aufgeführt, da diese Nutzungen im Plangebiet nicht vorgesehen sind. Der Anregung muss deshalb nicht weiter entsprechen werden.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg

(Schreiben vom 16.12.2004)

Es wird darauf hingewiesen, dass in der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit künstlicher Auffüllung zu rechnen ist.

Auf das Verbot der Verwendung von Wasser gefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten bei der Anlage zur Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur wird hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um die Böschung des Damms der Stadtbahntrasse.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg

(Schreiben vom 02.01.2005)

Kritisiert wird die Neubebauung des Innenhofs, die den weitgehenden Verlust einer großzügigen Grünfläche mit Spielmöglichkeit und hohem Freizeitwert mit sich bringt.

Es bestehen Bedenken, dass eine Aufstokkung der Gebäude zu Lasten einer ausreichenden Durchlüftung und Besonnung der Gebäude gehen könnte.

Zu den Grundsätzen der Stadtentwicklung in Stuttgart (Flächennutzungsplan 2010) gehört der Vorrang der Innenentwicklung (d.h. Baumöglichkeiten in Bestandsgebieten oder durch Wiedernutzung von Brachflächen) vor einer Außenentwicklung. Bei der geplanten Neubebauung handelt es sich um eine solche Innenentwicklung. Eine zusätzliche Flächenversiegelung wird hierbei nicht ausgeschlossen, ist jedoch im Umfang geringer als dies bei einer Neubebauung im Außenbereich der Fall wäre.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Grünzug entlang der Stadtbahntrasse und dem Wilhelm-Braun-Sportpark in unmittelbarer Nähe des Plangebiets große Grünflächen mit Spiel- und Erholungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Der heutige Gebäudebestand weist drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss im Satteldach auf. Die geplante Neubebauung überschreitet diese Höhe nur entlang der Föhrichstraße und der Wiener Straße. Die übrige Bebauung unterschreitet diese Höhe. Von einem ausreichenden Luftaustausch insbesondere zum Bereich des südlich ans Plangebiet grenzenden Grünzugs ist somit auszugehen.

Eine Dachbegrünung wird für alle Häuser angeregt.

Es wird festgestellt, dass es nicht ersichtlich ist, wieviele Bäume auf der Böschung des Bahndamms der geplanten Auslichtung zum Opfer fallen. Angeregt wird ein Ausgleich durch eine Neupflanzung von mindestens der selben Anzahl von Bäumen im Straßenraum der Umgebung.

Insgesamt wird festgestellt, dass die Maßnahmen innerhalb des Plangebiets für einen Ausgleich der Eingriffe durch die Beseitigung der Bäume sowie der Rasenfläche nicht ausreichen.

Es bestehen Bedenken, dass auf den vier geplanten Baumstandorten zwischen der nördlichen und der mittleren Bebauung aufgrund der Lage über der Tiefgarage eine Baumpflanzung nicht erfolgen kann.

Eine verbindliche Festlegung der für einen vollständigen Ausgleich notwendigen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets wird angeregt. Hierzu wird vorgeschlagen, dass umliegende Straßenflächen rückgebaut und begrünt werden.

Eine ausreichende Besonnung der Gebäude ist durch ihre Höhenabnahme von Nord nach Süd gewährleistet.

Die Festsetzung nach § 9(1) Nr. 25 BauGB bezüglich der Dachgrünung bezieht sich bereits auf alle Häuser.

Die genaue Anzahl der entfallenden Bäume kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden. Im Grünordnungsplan wird das Ausmaß des Eingriffs im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung jedoch bewertet. Weiterhin enthält der Grünordnungsplan Aussagen zur Pflanzung im Sinne der Anregung.

Der Hinweis deckt sich mit dem vom Grünordnungsplan in die Begründung übernommenen Ergebnis, dass beim Biotoppotential durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht vollständig möglich ist.

Es ist vorgesehen, das im Hinblick auf einen naturschutzrechtlichen Ausgleich verbleibende Defizit durch die anteilige Renaturierung der ehemaligen Sportfläche Zazenhausen zu kompensieren.

Eine Baumpflanzung über der Tiefgarage ist bei Verwendung von klein- oder mittelkronigen Bäumen und gegen Trockenheit wenig empfindlichen Arten wie Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Blumenesche (*Fraxinus ornus*) möglich.

Durch den Rückbau der Straße Föhrichhof im Bereich der Baufläche kommt es auch innerhalb des Plangebiets zu einer Entsiegelung. Die neu anzulegenden Wege sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, so dass keine vollständige Versiegelung vorliegt.

Eine Kompensation der Eingriffe mittels zusätzlicher Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt durch die anteilige Renaturierung des ehemaligen Sportplatzes Zazenhausen.

Es wird die Schaffung von Ersatz für den entfallenden Spielplatz in unmittelbarer Umgebung angeregt.

Es wird der Einbau eines Blockheizkraftwerkes mit Zwangsanschluss aller Gebäude im Plangebiet vorgeschlagen. Die Vorschreibung hoher Wärmedämmungsstandards für die Bebauung wird angeregt.

Ein solcher Ersatz wird geschaffen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatzfläche überschreitet mit ca. 440 m² die nach LBO AVO für die geplante Bebauung vorgeschriebene Spielplatzfläche um ca. 140 m². Zudem befindet sich ein weiterer Spielplatz ca. 100 m östlich des Plangebiets im Grünzug entlang der Stadtbahntrasse.

Vom Grundstückseigentümer wird ein hoher Wärmedämmstandard angestrebt. Die SWSG hat deshalb für die geplante Bebauung untersuchen lassen, welcher energetische Standard wirtschaftlich sinnvoll ist. Dabei wurden der dem städtischen Standard entsprechenden Ausgangsvariante „20 % besser als EnEV“ (d.h. Unterschreitung der gesetzlichen Vorgaben nach EnEV um 20 %) zwei höhere Standards gegenüber gestellt. In diesem Zusammenhang wurden darüber hinaus verschiedene Wärmeerzeuger betrachtet, darunter ein Gas-Blockheizkraftwerk für die gesamten Gebäude des Plangebiets. Der gegenwärtige Planungsstand sieht den Standard KfW-60 vor. Der städtische Wärmedämmstandard wird somit bei der geplanten Bebauung auf jeden Fall übertroffen.

Naturschutzbeauftragter
Herr Dr. Thomas Waldenspuhl
(Mail vom 30.01.2005)

Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen wird um die Angaben gebeten,
- wo sie außerhalb des Planungsgebiets realisiert werden sollen,
- auf welche Art (gleichartig oder gleichwertig) sie geplant sind,
- wie sie rechtlich gesichert werden.

Zur Kompensation der Eingriffe durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets ist die anteilige Renaturierung der ehemaligen Sportfläche Zazenhausen vorgesehen.

Stuttgarter Straßenbahnen AG
(Schreiben vom 03.12.2004 und 23.12.2004)

Es wird darum gebeten, im Erläuterungstext zum Bebauungsplan besonders darauf hinzuweisen, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen allein Sache des Bau-

Der Textteil ist ausreichend. Festgesetzt werden Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm. Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen sind Sache des Bauherrn,

herrn sind.	wenn ihre Notwendigkeit nicht aus baulichen oder betrieblichen Veränderungen der Anlagen der SSB resultiert, sondern aus der Neuerrichtung der Wohnbebauung. Der Regelungsinhalt des Bebauungsplans umfasst lediglich die Neuerrichtung der Bebauung.
-------------	---

Aufgestellt,
Stuttgart, den 10.03.2005

ARP/ T ö I k

Planungsrechtliche Bestimmungen nach BauGB und BauNVO

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

WA₁ Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

Bauweise - § 9 (1) 2. BauGB i. V. m. § 22 (4) BauNVO

a₁ Zulässig ist die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

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

EFH Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in m ü.NN festgesetzt. Abweichungen bis zu ± 0,25 m sind zulässig.

GBH Die maximale Gebäudehöhe GBH wird in m ü.NN festgesetzt. Bezugspunkt bei Flachdächern ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern darf die oberste Höhe des Dachs (First) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind zulässig

- durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- durch haustechnisch bedingte Aufbauten wie z.B.

Fahrstühle bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m.

HbA₁ Das Garagengeschoss (siehe Ga₁) darf einschließlich einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm die Höhe von 302,50 m ü. NN nicht überschreiten.

Flächen für Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. BauGB

St Oberirdische Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil gesondert für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Ga₁ Außerhalb der im zeichnerischen Teil gesondert für Stellplätze festgesetzten Flächen sind Stellplätze nur innerhalb eines Garagengeschosses zulässig. Dabei können Teile dieser Garage aufgrund der topografischen Gegebenheiten über das vorhandene Gelände hinausragen, sofern die HbA₁ nicht überschritten wird.

AN₁ Ausnahmsweise kann die GRZ auf bis zu 0,6 um die Flächen der Garagen überschritten werden, sofern Ga₁ eingehalten wird.

Flächen für Nebenanlagen - § 9 (1) 4. BauGB

N₁ Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Zulässig ist maximal eine Nebenanlage je Erdgeschosswohnung mit einer Grundfläche von maximal 5 m² und einem Rauminhalt von maximal 12 m³.

Mit Rechten zu belastende Flächen - § 9 (1) 21. BauGB

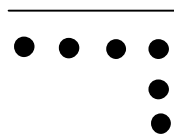
gr1 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit.
fr1 Fahrrecht zu Gunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, Eigenbetrieb Stadtentwässerung.
fr2 Fahrrecht zu Gunsten der anliegenden Grundstücke und der anliegenden Stellplätze.
lr1 Leitungsrecht zur Führung einer Abwasserleitung zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, Eigenbetrieb Stadtentwässerung. Eine Überbauung der Flächen ist ab einer Höhe von 2,2 m über Gelände zulässig.
lr2 Leitungsrecht zu Gunsten von Energieversorgungs- und Telekommunikationsunternehmen.

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



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 67 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts auszugehen.

Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - § 9 (1) 25. BauGB



Die vorhandenen Gehölzbestände auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Grünfläche (Böschungfläche zur Stadtbahn) sind in ihrem Charakter zu erhalten.



An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgehende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten sind zulässig.

pv₁ Auf den im zeichnerischen Teil mit der Pflanzverpflichtung pv₁ gekennzeichneten Flächen sind Sträucher und Großsolitärsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

pv₂

Sämtliche unbebaute Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Stellplätze, Wege und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 200 m² nicht überbauter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume außerhalb der Fläche für Spielplätze sowie außerhalb der mit Fahrrecht zu belastenden Flächen können hierbei angerechnet werden.

Die nicht überbauten Oberflächen von Garagengeschossen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung aufzufüllen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen von Wohnterrassen.

Flachdächer und Pultdächer über den obersten Geschossen sowie Carports sind extensiv zu begrünen. Hierzu sind die Dachflächen mit einer geeigneten, mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht zu überdecken und mit einer standortgerechten Ansaat so zu versehen, dass eine geschlossene Vegetationsdecke dauerhaft gewährleistet ist.

Böschungen, Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB

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 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.

Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D Zulässig sind Flachdächer und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5°.

Gestaltung des obersten Geschosses - § 74 (1) 1. LBO

Das oberste Geschoss ist in den im zeichnerischen Teil dargestellten Bereichen um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenseite der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück versetzt anzuordnen:

OG₁ auf der Gebäudesüdseite,
OG₂ auf der Gebäudesüd- und -westseite,
OG₃ auf der Gebäudewestseite.

Fassaden - § 74 (1) 1. LBO

Die Fassaden entlang der Föhrichstraße und der Wiener Straße sind mindestens alle 35 m durch Gebäuderücksprünge von mindestens 0,70 m Tiefe auf einer Breite von mindestens 1,50 m zu gliedern.

Mobilfunkanlagen - § 74 (1) 1. LBO

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

GMü Der Blick auf die Müllbehälter ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Sichtblenden, Bepflanzungen usw.) allseitig und dauerhaft abzuschirmen. Die Müllbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen und von öffentlichen Verkehrsflächen um mindestens 1,20 m abzurücken. Im Übrigen gilt die Satzung über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung.

Einfriedungen - § 74 (1) 3. LBO

Einfriedungen sind als Hecken zulässig, ebenso als Zäune bis 1,00 m Höhe, wenn sie innerhalb einer Pflanzung geführt sind.

Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser - § 74 (3) 2. LBO

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist einer zentralen Versickerungseinrichtung zuzuführen und dort zu versickern.

Im Bereich der Versickerungseinrichtung sind die künstlichen Auffüllungen bis zum natürlich anstehenden Boden vollständig zu entfernen. Nutzungen, die sich nachteilig auf die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtung auswirken, sind an ihrem Standort nicht zulässig.

Hinweise

1. Aufteilung der Verkehrsflächen:

Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und der Höhenlage sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzung vereinbar sind.

2. Bauantrag:

In den Bauzeichnungen zum Bauantrag sollen Material und Farbgebung der Außenwände (Fasadengestaltung) angegeben und die Außenanlagen in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt werden.

3. Bäume:

Auf die §§ 178, 213 (1) 3. BauGB, DIN 18920 und das Merkblatt „Bäume in der Stadt“ wird hingewiesen; ebenso auf die Möglichkeit einer Geldbuße bei Begehen einer Ordnungswidrigkeit.

4. Bodendenkmalpflege:

Nach § 20 DSchG sind „zufällige Funde“ bei Ausgrabungen, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden.

5. Haltevorrichtungen:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich des Zubehörs und
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen

auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

6. Außenbeleuchtung:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn die nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung an Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen ist.

7. Unterirdische Leitungen:

Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen jeglicher Art sind unzulässig. Bei allen Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel vorher bei der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, bei der Deutschen Telekom, Niederlassung Stuttgart 1, Referat SuN und beim Tiefbauamt zu erheben.

8. Vergnügungsstätten:

Für den gesamten Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ (1989/5).

9. Bodenschutz:

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Darüber hinaus gelten die zum Schutz des Bodens getroffenen Regelungen (s. allgemein ausliegendes Merkblatt).

10. Wasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg in der Außenzone. Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), §§ 19g – I WHG (Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen) sowie § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 (4) WG der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

11. Anpflanzungen:

Für standortgerechte Anpflanzungen im Straßenraum eignen sich beispielsweise als Bäume: Linde (*Tilia cordata*).

Für standortgerechte Anpflanzungen auf der Spielfläche eignen sich beispielsweise als Bäume: Elsbeere (*Sorbus torminalis*).

Für standortgerechte Anpflanzungen auf den Baugrundstücken eignen sich beispielsweise als Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*) oder Obstbäume (landschaftstypische Sorten von Apfel, Birne, Kirsche).

Für die standortgerechte Anpflanzung von Hecken und Strauchpflanzungen eignen sich beispielsweise als Sträucher und Heister: Feldahorn (*Acer campestre*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) oder Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*).

Für die standortgerechte Anpflanzung von Schnitthecken auf den Baugrundstücken eignen sich beispielsweise folgende Sträucher:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Ausarbeitung: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Wielandstraße 14
70193 Stuttgart