

Stuttgart, 11.04.2006

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Buchen-/Möhringer Straße (Stgt 188) im Stadtbezirk Stuttgart-Süd
- 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 | 25.04.2006 27.04.2006 |

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Buchen-/Möhringer Straße“ im Stadtbezirk Stuttgart-Süd (Stgt 174) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 28.10.2005/13.12.2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 28.10.2005/20.02.2006.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Deckblatt der Begründung (Anlage 2) dargestellt.

Kurzfassung der Begründung

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Grundstücke sind bisher als gemischtes Gebiet, Baustaffel 3, nach OBS ausgewiesen. Nun sollen auf den städtischen Grundstücken auf der Teilfläche des Baublocks entlang der Möhringer Straße zwei Wohngebäude und eine erdüberdeckte Parkierungsanlage errichtet werden. Zur Realisierung des Bauvorhabens ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte u.a. durch die öffentliche Auslegung des o.g. Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 28.10.2005/13.12.2005 und Begründung mit Datum vom 28.10.2005. Hierzu wurden keine Anregungen von Beteiligten vorgebracht.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Veräußerung der städtischen Grundstücke sind Einnahmen zu erwarten. Sie können erst zu einem späteren Zeitpunkt beziffert werden.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate WFB und USO

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 28.10.2005/20.02.2006
3. Anlage 3 zur GRDRs 1001/2005
4. Bebauungsplanentwurf vom 28.10.2005/13.12.2005
5. Textteil des Bebauungsplanentwurfs

Ausführliche Begründung

1. Vorgang

| | |
|-----------------------------------|--|
| 18.05.2004 | Aufstellungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 333/2004) |
| 04.06. - 17.06.2004 08.06.2004 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Erörterungstermin (von keinem Bürger wahrgenommen) |
| 13.12.2005 | Auslegungsbeschluss/Ausschuss für Umwelt und Technik (GRDRs 1001/2005) |
| 30.12.2005 - 30.01.2006 | Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 28.10.2005/13.12.2005 gemäß § 3(2) BauGB. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. |

2. Begründung zum Bebauungsplan

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung gemäß § 9 (8) BauGB vom 28.10.2005/20.02.2006 dargelegt. Auf sie wird Bezug genommen (Anlage 2). Die Begründung wurde mit der redaktionellen Ergänzung vom 20.02.2006 über den Biotop- und Artenschutz (§ 42 BNatSchG) geändert (siehe Ziffer 12 Umweltbelange).

3. Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Verfahrensbeteiligung nach § 4 BauGB (Anhörung vor der Auslegung) gehört. Soweit sie Stellungnahmen abgegeben haben, denen nicht oder nicht vollständig gefolgt wurde, wird auf die Anlage 3 zur Beschlussvorlage der GRDRs 1001/2005 (siehe Anlage 3) verwiesen. Von der öffentlichen Auslegung vom 30.12.2005 - 30.01.2006 (Planfassung vom 28.10.2005/13.12.2005) und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde wurden die TöB benachrichtigt.

4. Biotop- und Artenschutz, § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Das Planungsgebiet besitzt eine nur sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Populationen besonders geschützter, wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind nicht gefährdet.

5. Planungsvorteil

Nach überschlägiger Ermittlung des Stadtmessungsamtes beträgt der Planungsvorteil rd. 205.000 €. Eventuelle Kosten für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich und eventuell auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberücksichtigt.

6. Kosten

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in städtischem Eigentum. Über Erlöse bei Veräußerung oder Verpachtung im Zusammenhang mit einer Neubebauung wird in einem separaten Vorgang dem Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen berichtet werden.

Erschließungsbeitragsrechtliche Belange sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt. Bei der Möhringer Straße, Buchen- und Benckendorffstraße handelt es sich schon um beitragsrechtlich abgeschlossene Fälle.

Kanalbeiträge fließen nur unter der Voraussetzung zurück, wenn auf den durch den Bebauungsplan betroffenen Grundstücken ein Mehr an Geschossfläche verwirklicht wird, bis höchstens zur zulässigen Geschossfläche.

Für diese Mehrgeschossfläche wird ein Kanalbeitrag nachveranlagt. Die Höhe kann derzeit noch nicht angegeben werden.

1. Plangebiet

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans wird umfasst

- im Norden durch die Nordseite der Flurstücke 5252 und 5234/2
- im Osten durch die Buchenstraße
- im Süden durch die Möhringer Straße
- im Westen durch die Benckendorffstraße

jeweils ohne die Straßenfläche.

1.2 Bestand

Der Baublock ist entlang der Buchen-, Böckler- und Benckendorffstraße mit 2- bis 4-geschossigen Wohngebäuden bebaut, entlang der Möhringer Straße (allesamt städtische Grundstücke) sind die Grundstücke mit Ausnahme des im Block innenliegenden Hauses Nr. 126 bzw. des Gebäudes Buchenstraße 10 nicht bebaut.

1.3 Denkmalschutz

Im gesamten Baublock ist der Denkmalschutz nicht berührt, lediglich im benachbarten Baublock ist das Eckgebäude Möhringer Straße 132 als Baudenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz eingestuft.

1.4 Umgebung

Die Bebauung entlang der Möhringer Straße ist mit 3 - 4 Geschossen und einer Traufhöhe von etwa 12 m sehr städtisch ausgeprägt, während die Bebauung entlang Böcklerstraße mit einfacheren 2-geschossigen Baukörpern eher Vorstadtcharakter entwickelt.

2. Grund für die Änderung des Bebauungsplans

Die Grundstücke an der Möhringer Straße sind derzeit nicht bebaut, bilden aber gleichwohl ein gutes Potential für innenstadtnahes, gut an den öffentlichen Nahverkehr angebundenes Wohnen. Bislang scheiterten Bemühungen zur Bebauung an den einschränkenden Vorgaben des Baustaffelrechts sowie des Bauordnungsrechts bei den vorgegebenen Grundstückszuschnitten. Da die Landeshauptstadt Stuttgart Eigentümerin der Baugrundstücke ist, besteht die Chance einer zügigen Realisierung von etwa 20 Geschosswohnungen bei Einbeziehung der Grundstücke Möhringer Straße 126 und Buchenstraße 10. Das dort stehende Gebäude Buchenstraße 10 gehört der SWSG und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Um Planungssicherheit für die Umsetzung des Vorhabens zu erhalten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

3. Geltendes Planungsrecht und andere Planungen

3.1 Flächennutzungsplan FNP

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan FNP 2010 als "Wohnbaufläche" im Bestand dargestellt. Die vorliegende Planung und die beabsichtigte Festsetzung des Bebauungsplans sind also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplan

Im Planungsgebiet gelten derzeit die planungsrechtlichen Festsetzungen der Baustaffel 3 nach der Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart (OBS). Baustaffel 3 bezeichnet ein Gemischtes Gebiet mit 40 % Flächenausnutzung und 3 möglichen Stockwerken bis max. 12 m Traufhöhe und max. 7 m hohem geneigtem Dach. Entlang den Straßenbegrenzungslinien ist eine Baulinie festgesetzt. Die umgebenden Baublöcke sind teilweise als Baustaffel 3 OBS, teilweise als Besonderes Wohngebiet (WB) nach BauNVO ausgewiesen.

Der Textbebauungsplan "Vergnügungsstätteneinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet" sowie die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart bleiben unberührt.

3.3 Gebietstypenplan

Im Gebietstypenplan von 1979 ist das Planungsgebiet als Gebietstyp II zur "Sicherung und Aufwertung der Wohnnutzung" dargestellt.

3.4 Sanierungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Stuttgart 22 - Heslach, Teilbereich Burgstallstraße.

4. Planerische Konzeption

Mit dem neuen Bebauungsplan soll die vorhandene Struktur der Blockrandbebauung gesichert und ergänzt werden. Entlang der Möhringer Straße soll nach Abbruch der Wohngebäude Möhringer Straße 126 und Buchenstraße 10 der Bau von zwei Wohnhäusern mit 4 Geschossen und Dach sowie einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr ermöglicht werden. Die Erschließung des Baublocks erfolgt über das vorhandene Straßennetz.

5. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsbebauung innerhalb des Baublocks wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit können die Grundstücke für eine vorwiegende Wohnbebauung bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird der umliegende Gebietscharakter und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert. In Anbetracht der räumlichen Lage des Quartiers werden zum Schutz der Wohnnutzung mögliche Störfaktoren durch Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 4 und 5 BauNVO – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – ausgeschlossen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,6) sowie der maximalen Traufhöhe (TH) und Höhe baulicher Anlagen (HbA). Da auch die festgesetzten Baugrenzen einzuhalten sind, werden die möglichen Baukörper in ihrer Ausdehnung ausreichend bestimmt, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden kann; de facto ermöglichen die Festsetzungen eine viergeschossige Bebauung mit zwei Dachebenen und einer GFZ von ca. 2,8.

Die Überschreitung der festgelegten Obergrenzen nach § 17 BauNVO ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, um den vorhandenen Baucharakter der Möhringer Straße im Umfeld aufzunehmen und die Einfügung der neuen Baukörper in vorhandene Baustruktur der Gründerzeitbebauung zu gewährleisten. Diese Überschreitung wird einerseits durch die gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV, andererseits durch die Festsetzungen über die Bauweise und Pflanzverpflichtungen ausgeglichen. Somit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsinfrastruktur befriedigt werden.

Sonstige öffentliche Belange, die entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

Es ist städtebauliche Zielvorstellung, die baurechtlich notwendigen Stellplätze unterirdisch nachzuweisen mit Ausnahme eines oberirdischen Stellplatzes, um damit begrünte Freiflächen zu erhalten. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist es erforderlich wegen der Enge des Planungsbereichs die Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) BauNVO auf 0,95 zu erhöhen. Damit wird die Herstellung einer Tiefgarage ermöglicht.

7. Weitere Festsetzungen

Die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung mit Freihaltung der Innenzone wird durch die Ausweisung von zwei Baufenstern mit 12 m Tiefe (analog der bisher geltenden Baustaffel 3) entlang der Möhringer Straße sichergestellt.

Die abweichende Bauweise legt ein Heranrücken der Baukörper an die seitlichen Grundstücksgrenzen auf 2,5 m fest und zwischen zwei Gebäuden auf einem gemeinsamen Grundstück ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist nur der nachbarschützende Teil der Abstandstiefen von 0,4 der Wandhöhe gemäß der Landesbauordnung einzuhalten. Die Gestaltung des Straßenbildes (Einfügung der Neubebauung) in dem überwiegend bebauten Gebiet erfordert diese festgesetzte abweichende Bauweise. Das sorgt dafür, dass die Abstände zwischen den Gebäuden nicht zu gering werden, die Gebäude aber auch nicht zu weit auseinander stehen. Die nachbarlichen Belange werden dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.

Um Wohnnebenanlagen wie Fahrradräume, Müllräume oder Spielplatzpavillons flexibel unterbringen zu können, sind sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Damit soll der ungeordnete Nachweis von offenen Abstellflächen für derartige Dinge verhindert und die eingehauste geordnete Unterbringung auf dem Grundstück ermöglicht werden.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität und Erzielung einer gestalterischen Vielfalt soll es bei der Umsetzung des Planes möglich bleiben, mit untergeordneten Bauteilen wie Erkern, Balkonen oder Treppenträumen in gewissem Umfang das vorgegebene Baufenster überschreiten zu können.

8. Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen des Planes sollen für die Gebäudegruppe in der Nähe zu den historischen Häusern des alten Heschlach Mindestvorgaben für eine befriedigende Einfügung darstellen.

Zur Einfügung in die Gebäudeabfolge der Möhringer Straße wird ein allseits geneigtes Dach auf 45 - 70° Neigung und waagrechtem oder leicht geneigtem Dachabschluss festgeschrieben. Dieses sogenannte „Stuttgarter Dach“ ist bei Gebäuden der Jahrhundertwende oft anzutreffen und typische Dachform von vielen Gebäuden an der Möhringer Straße.

Neben der Dachform als geneigtes Dach beziehen sich diese Vorgaben auf die Vorgabe der Ausgestaltung einer von der Hauptfläche der Fassade abgesetzten Sockelzone, der Ausbildung des Übergangs von geneigtem Dach in die Fassade mittels der Ausbildung einer Traufe und der Einschränkung von Dachaufbauten und -einschnitten.

Dazu werden als Fassadenmaterialien Putz oder Stein als Hauptmaterialien festgeschrieben. Der Ausschluss von Metall- oder Kunststoffmaterialien als Hauptfassadenmaterialien und die Beschränkung auf dunkle Dachziegel oder -steine soll ebenfalls die gestalterische Einfügung sichern.

Darüber hinaus werden zur Sicherung einer geordneten stadtgestalterischen Entwicklung und Einfügung Festsetzungen über die Zulässigkeit von Antennen/Satellitenempfänger, Werbeanlagen und Müllbehälterstandplätze getroffen.

9. Freiflächen

Städtebauliches Ziel ist es, die Bebauung an den Blockrändern zu konzentrieren und die Blockinnenbereiche als begrünte Innenhöfe freizuhalten. Daher ist der Innenbereich als nicht bebaubare und von Parkierung freizuhalten Freifläche festgesetzt. Die Tiefgarage ist zu begrünen, es werden zwei klein- bzw. schmalkronige Laubbäume mit Erdschluss zur Aufwertung der Innenzone festgesetzt.

10. Verkehrerschließung

Das Gebiet ist durch das vorhandene Straßennetz erschlossen. Um Verkehrsstörungen auf der Möhringer Straße zu verhindern und keinen unnötigen Umfahverkehr in der Böckler- / Buchenstraße zu erzeugen, wird die Tiefgaragenzu- und -abfahrt an der Benckendorffstraße neben der vorhandenen Garage auf dem Nachbargrundstück Benckendorffstraße 14 festgesetzt. Unberührt bleibt die Zufahrt zum festgesetzten Stellplatz in der Buchenstraße.

Das Plangebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Am nahe gelegenen Bihlplatz befindet sich eine Haltestelle der Stadtbahnlinien U 1 und U 14.

11. Infrastruktur

Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs stehen in unmittelbarer Umgebung in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Alle Schularten stehen in Heslach zur Verfügung, der nächste Kindergarten befindet sich an der Möhringer Straße, 2 Blöcke stadteinwärts.

Die Versorgung mit Wasser und Energie ist sichergestellt. Die EnBW bietet zur Heizenergieversorgung vorrangig Erdgas an. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebietes aus.

12. Umweltbelange

Umweltverträglichkeitsprüfung

Entsprechend den gesetzlichen Vorschriften wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist. Die in der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ dazu angeführten Schwellenwerte werden nicht erreicht. Deshalb ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach den bis 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften (BauGB) weitergeführt, was nach den Überleitungsvorschriften zulässig ist, so dass ein Umweltbericht nicht zu erstellen ist.

Die Umweltbelange sind in die Abwägung eingestellt.

Klima

In den Hinweisen des Klimaatlasses des Nachbarschaftsverbandes für die Planung wird das Plangebiet als bebauter Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen bezeichnet. Diese Einstufung umfasst vornehmlich verdichtete Siedlungsräume, die klimatisch-lufthygienisch stark belastet sind. Dieses Gebiet ist unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig. Die Möhringer Straße ist in diesem Streckenabschnitt als Straße mit hoher Schadstoff- und Lärmemission eingestuft. Die Einstufung des Plangebietes als „stadtklimatisch sanierungsbedürftig“ ist im Zusammenhang mit dem im Nesenbachtal existierenden lokalen Windsystem zu sehen, das sich aus nächtlichen Hangabwinden vom Filderraum sowie aus Kaltluftflüssen aus Seitentälern und Geländeeinschnitten der Talumrandung speist und als ausgeprägtes Berg- und Talwindssystem und somit als wichtige Belüftungssachse für die Stuttgarter Innenstadt in Erscheinung tritt.

Wesentliches Ziel der Hinweise für das Plangebiet ist die gute Durchströmbarkeit in Tallängsrichtung. Vor dem Hintergrund der Maßstäblichkeit der Planungshinweiskarten gefährdet der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung dieses Ziel jedoch nicht.

Die künftigen Bebauungsplanfestsetzungen (Freihaltung und Begrünung des Blockinnenbereiches, Baumpflanzungsverpflichtung, Stellplatz mit wasserdurchlässiger Oberfläche, Tiefgarage) tragen dem entsprechend Rechnung.

Biotop- und Artenschutz, § 42 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Nach dem Stuttgarter Biotopatlas entspricht das Planungsgebiet dem Biotoptypenkomplex I. 3.1 (Blockbebauung mit geringem Vegetationsanteil). Der Biotoptypenkomplex ist in der 7-stufigen Skala der Wertstufe 1 zuzuordnen und besitzt damit eine nur sehr geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Populationen besonders geschützter, wild lebender Tier- und Pflanzenarten sind nicht gefährdet.

Altlasten

Im Planbereich ergeben sich keine Hinweise auf kontaminationsverdächtige Flächen.

Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Die Lärm- und Schadstoffbelastung im Planungsgebiet resultiert überwiegend aus dem Verkehrsaufkommen auf der Möhringer Straße.

Nach der Verkehrslärmkartierung des Amtes für Umweltschutz von 1998 ergeben sich folgende Lärmwerte:

| | |
|--------------------|--|
| Möhringer Straße | 65 – 70 dB (A) bei Tag 60 – 65 dB (A) bei Nacht |
| Buchenstraße | 55 – 60 dB (A) bei Tag 45 – 50 dB (A) bei Nacht |
| Benckendorffstraße | 60 – 65 dB (A) bei Tag 50 – 55 dB (A) bei Nacht |

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung überschritten:

| | |
|------------------|---|
| DIN 18005 für WA | 55 dB (A) bei Tag 45 / 40 dB (A) bei Nacht |
|------------------|---|

Da im bereits aufgesiedelten Stadtgebiet aktive Schallschutzmaßnahmen aus stadtgestalterischen Gründen ausscheiden, wird der gesamte Geltungsbereich als Fläche gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind.

Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen entlang der Möhringer Straße notwendig.

Im Hinblick auf die Umsetzung von § 40 (2) Bundes-Immissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurden für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über ca. 5.000 Kfz / Tag) die Belastungen an Stickstoffdioxid (NO₂), Benzol und Ruß am Straßenrand ermittelt (Berechnungen bzw. Prognosen für 1995, 1998 und 2010). Mittlerweile haben sich die Grundlagen bezüglich Verkehrsbelegungen und Emissionsfaktoren wesentlich geändert. Weiterhin existieren mit der 22. BImSchV neue Beurteilungswerte. Die durchgeführten Aktualisierungen (Modellberechnungen) ergeben für den fraglichen Abschnitt der Möhringer Straße bezüglich 2005 Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes (Jahresmittelwert) von 40 µg/m³. Die Feinstaub(PM₁₀)-Kurzzeitbelastung liegt im Bereich des Grenzwertes (50

$\mu\text{g}/\text{m}^3$ als Tagesmittelwert bei 35 zulässigen Überschreitungen pro Jahr). Voraussichtlich eingehalten werden können die Grenzwerte für die mittlere Belastung (Jahresmittelwerte) hinsichtlich Benzol und PM_{10} .

Allerdings werden gemäß der Prognose die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte für die Zieljahre 2005 und 2010 bezüglich Stickstoffdioxid, Benzol und PM_{10} teilweise überschritten.

Damit wird eine insgesamt hohe Luftschadstoffbelastung im Grenzbereich zu schädlichen Umwelteinwirkungen festgestellt, der auch mit planerischen Mitteln begegnet werden muss.

Dementsprechend ist durch entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohnnutzung vorwiegend zur weniger stark belasteten, straßenabgewandten Seite hin stattfindet. Weiterhin ist die Belüftung von der straßenabgewandten Seite vorzunehmen.

Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ist bereits überbaut bzw. überbaubar und es handelt sich um bisher schon baulich aktivierbare Flächen, die neu überplant werden. Insofern ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe erfolgt sind bzw. zulässig waren (§ 1a (3) BauGB).

13. Kennwerte

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Gebietsgröße: WA | 761 m ² |
| Wohneinheiten Bestand (Abbruch) | 10 WE |
| Wohneinheiten geplant | 20 WE (2 x 10 WE) |
| Wohnflächen geplant | ca. 1500 m ² |

Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, 28.10. 2005/20.02.2006

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Buchen- /Möhringer Straße (Stgt 188)**

**Zusammenstellung der nicht berücksichtigten Stellungnahmen der Träger
öffentlicher Belange (TöB)**

| TöB / Stellungnahmen | Stellungnahmen der Gemeinde |
|---|--|
| <p><u>Amt für Umweltschutz</u> Stadtklima</p> <p>Entlang der Möhringer Straße sollte eine durchgehende Blockrandbebauung festgesetzt werden, da durch die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Lücke eine vermeidbare Verschallung des Blockinnenbereiches eintritt und damit ein wesentliches Ziel der Planungskonzeption (Abschirmung des Blockinnenbereiches, verbesserte Wohnqualität) nicht mehr realisiert werden kann. Um den städtebaulichen Anforderungen trotzdem gerecht zu werden, wäre als Verbindungselement, z. B. ein zurückgesetztes gemeinsames Treppenhaus denkbar.</p> | <p>Eine geschlossene Bebauung über die gesamte Blocklänge entlang der Möhringer Straße ergäbe städtebaulich einen nicht befriedigender Anblick, weil der Gebäudebestand in der näheren Umgebung geprägt ist durch Einzelgebäude mit seitlichem Abstand. Eine Gebäudelänge von ca. 38 m wäre städtebaulich atypisch. Die beiden geplanten Gebäude sind jeweils als Einzelgebäude mit eigenem Treppenhaus und durchgesteckten Wohnungen konzipiert. Ein in der Mitte gelegenes gemeinsames Treppenhaus würde zu einer ungünstigen Erschließung führen. Es entstünde eine Laubengangerschließung, die die geplanten durchgesteckten Wohnungen stark beeinträchtigen würden.</p> |

TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB/BauNVO

| | |
|---------------------------------|--|
| WA | <p>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</p> <p>§ 4 (3) 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 (6) 1 BauNVO)</p> |
| Grundfläche | <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die nach § 19 (4) 1 - 3 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)</p> |
| Baugrenzen | <p>Eine Überschreitung der Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie Erker, Balkone, Treppenhaus etc. ist zulässig, soweit sie zum öffentlichen Straßenraum nicht breiter als 5,0 m und nicht mehr als 0,5 m vor die Außenwand vortreten bzw. zum Innenhof nicht breiter als 5,0 m und nicht mehr als 2,5 m vor die Außenwand vortreten.</p> <p>Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie dem Wohnzweck dienen wie Fahrradabstellplatz, Müllbehälterstandort, Kinderspielplatz etc. (§ 23 (1), (3) und (5) BauNVO)</p> |
| a | <p>Abweichende Bauweise als offene Bauweise, jedoch ist an die seitlichen Grundstücksgrenzen auf 2,5 m heranzubauen. Zwischen zwei Gebäuden auf einem gemeinsamen Grundstück ist ein Abstand von 5,0 m einzuhalten. An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist nur der nachbarschützende Teil der Abstandstiefe von 0,4 der Wandhöhe einzuhalten. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zulässig. (§ 22 (4) BauNVO)</p> |
| Stellplätze und Garagen Ga-u | <p>Stellplätze und Garagen sind nur unterhalb der mit Ga-u bezeichneten Geländeoberfläche zulässig. Ausgenommen davon ist der mit St gekennzeichnete nicht überdachte Stellplatz. Dieser ist mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen (z. B. Pflasterrasen, Rasengittersteine). (§ 12 (4) und (6), 23 (5) BauNVO i.V.m. § 9 (1) 4 und 25 BauGB)</p> |
| Ein- und Ausfahrt Ef, Af | <p>Für das Parkierungsbauwerk auf der mit Ga-u bezeichneten Fläche ist nur eine Ein- und Ausfahrt in der Benckendorffstraße zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB)</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| Pflanzverpflichtung pv | Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht als Wege, Ein- und Ausfahrten, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, mit standortgerechten Sträuchern/Bäumen (klein- bzw. schmalkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm) zu bepflanzen und so zu erhalten. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden, sofern die Zahl der Bäume erhalten bleibt. Die innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Ga-u gekennzeichnete Tiefgarage ist mit einer Erdschicht von mind. 30 cm zu überdecken und zu begrünen. (§ 9 (1) 25 BauGB) |
| Lärmschutz | Entlang der Möhringer Straße sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis 70 dB(A) auszugehen. Die Anforderungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind zu beachten. (§ 9 (1) 24 BauGB) |
| Luftschadstoffe | Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entlang der Möhringer Straße durch entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass Wohnnutzung vorwiegend zur weniger stark belasteten, straßenabgewandten Seite hin stattfindet. Weiterhin ist die Belüftung von der straßenabgewandten Seite vorzunehmen. § 9 (1) 24 BauGB) |

Kennzeichnung

| | |
|---------------------|--|
| Verkehrsimmissionen | Das Baugebiet wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen zu treffen sind. (§ 9 (5) BauGB) |
|---------------------|--|

Hinweise

| | |
|-------------------------------|---|
| Aufteilung der Verkehrsfläche | Änderungen der Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erstellenden Straßenbauprogramms zulässig, wenn sie mit den Grundzügen der Festsetzungen vereinbar sind. |
| Denkmalschutz | Funde bei Grabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadtverwaltung oder dem nächsten Polizeirevier zu melden. |

| | |
|---|--|
| Höhenangaben | Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich auf Höhen (m über NN) im neuen System. Auskunft über Umrechnungsfaktoren zwischen Höhen im alten und neuen System erteilt das Stadtmessungsamt. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt. |
| Bodenschutz | Auf die Pflicht zum schonenden Umgang mit Boden wird hingewiesen. Hierzu ist das Beiblatt „Regelungen zum Schutz des Bodens“ zu beachten. |
| Artenschutz | Bei Abbruch und Umbauten bestehender 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 Befreiung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen. |
| Baumschutzsatzung | Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. Januar 1985 wird verwiesen. |
| Vergnügungseinrichtungen | Die Baugrundstücke liegen im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vergnügungseinrichtungen und andere im Inneren Stadtgebiet (1985/18). |
| Wasserrecht | Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten aber in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg. Bei Beachtung der Rechtsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet (11.06.2002) bestehen aus hydrogeologischer Sicht gegen das Vorhaben keine Bedenken. Beim Bau von Erdwärmesonden in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets ist zu beachten, dass die Verwendung von wassergefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlageteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten verboten ist. Jegliche Maßnahme, die das Grundwasser berühren könnten, bedarf eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. |
| Besonderes Vorkaufsrecht | Die Baugrundstücke liegen in einem Bereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht Heslach III (Karl-Kloß-Straße) (1999/21) gem. § 25 BauGB. |
| Vorranggebiet der Stadterneuerung | Die Baugrundstücke liegen im Vorranggebiet der Stadterneuerung (SVG Stuttgart 18). |
| Sanierung Stuttgart 22 - Heslach, Teilbereich Burgstallstraße | Die Baugrundstücke liegen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Stuttgart 22 - Heslach, Teilbereich Burgstallstraße. |

| | |
|--------------------|--|
| Haltevorrichtungen | <p>Der Eigentümer hat das Anbringen von</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und 2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. (§ 126 (1) BauGB) |
|--------------------|--|

Satzung über örtliche Bauvorschriften nach LBO

| | |
|-------------------------|---|
| D und FG | <p>Allseits geneigtes Dach mit horizontalem oder leicht geneigtem Abschluss (sogenanntes Stuttgarter Dach), Dachneigung 45° - 70°.</p> <p>Das Dach ist mit einer vorstehenden Traufe (Dachüberstand) und die Fassade ist mit einer Sockelzone auszubilden.</p> <p>Dachaufbauten und/oder -Einschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene und insgesamt bis höchstens 1/2 der Gebäudelänge zulässig.</p> <p>Die Dachdeckung ist mit dunklen Ziegeln oder Dachsteinen auszuführen.</p> <p>Als Fassadenmaterialien sind Putz oder Stein zu verwenden. (§ 74 (1) 1 LBO)</p> |
| Müllbehälterstandplätze | <p>Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der Blick auf die Abfallbehälter durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen und Ähnliches) allseitig und dauerhaft abgeschirmt wird. Die Abfallbehälter sind gegen direkte Sonnenbestrahlung zu schützen. (§ 74 (1) 1 und 3 LBO)</p> |
| Antennen | <p>Als Außenantenne bzw. Satellitenempfänger ist nur eine Gemeinschaftsantenne – bzw. ein Satellitenempfänger pro Gebäude zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind. Mobilfunksendeanlagen sind unzulässig. (§ 74 (1) 4 LBO)</p> |
| Werbeanlagen | <p>Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht.</p> <p>Werbung oberhalb der Gebäudewände ist ausgeschlossen. (§ 74 (1) 2 LBO)</p> |