

Stuttgart, 02.11.2007

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften  
Landsknechtstraße / Vogteiweg im Stadtbezirk Zuffenhausen,  
Stadtteil Zazenhausen (Zaz 11)**

**- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO  
ohne Anregungen**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	20.11.2007 22.11.2007

**Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.**

**Beschlussantrag**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Landsknechtstraße/  
Vogteiweg (Zaz 11) in der Fassung des Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vom  
15. Dezember 2006 wird nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es  
gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 15. Dezember 2006.

**Begründung**

Ziel der Planung ist die Schaffung verbindlichen Planungsrechts für die Erweiterung der  
Grundschule in Zazenhausen (Flst. 488/1) und für den Neubau einer 3-gruppigen Kin-  
dertageseinrichtung und einer Turnhalle, wobei der Komplex KiTa/Turnhalle (Flst.  
498/1) als Einheit realisiert werden soll, um Synergieeffekte zu nutzen.

Auf den betroffenen städtischen Flächen werden Flächen für den Gemeinbedarf mit  
entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist insbeson-  
dere durch überbaubare Flächen (Baufenster), Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die Bau-  
weise (abweichend ohne Längenbeschränkung) sowie Gebäudehöhen bestimmt, die  
einerseits die Anforderungen für die Neubebauung erfüllen und andererseits ein Ein-  
fügen in die Umgebung gewährleisten.

Aufgrund der geprüften Belange des Umweltschutzes und der daraus abgeleiteten umweltrelevanten Textfestsetzungen im Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Ziele und Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht dargelegt (siehe Anlage 1).

Am 25. Juli 2006 beschloss der Ausschuss für Umwelt und Technik die Aufstellung des Bebauungsplans (GRDRs 322/2006). Bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die beiden Standortalternativen für die Kindertagesstätte und die Turnhalle diskutiert (siehe Anlage 4).

Der Standort 1 östlich der Grundschule wurde eindeutig favorisiert. Dagegen fand Standort 2 im Bereich des Lärmschutzwalls Ablehnung, insbesondere wegen der ungünstigeren Lage im Ortsgefüge, unsicherer fußläufiger Anbindung, schlechter nutzbarer Freiflächen und voraussichtlich höheren Baukosten. Zum beabsichtigten Planungsinhalt wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. Mai 2007 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (GRDRs 1013/2006). Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 8. Juni bis 9. Juli 2007 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Das Regierungspräsidium Stuttgart (RP) verweist wie im Vorverfahren darauf, dass das Planungsgebiet nach dem rechtskräftigen Regionalplan (1998) im Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen liegt. Es sei deshalb nachzuweisen, dass die raumordnerischen Ziele gewahrt bleiben und durch den geplanten Eingriff keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung des Wasservorkommens in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt. Dies wurde im Vorverfahren (Beteiligung nach § 4 (1) BauGB) auch vom Verband Region Stuttgart vorgebracht.

#### Stellungnahme der Verwaltung

*Da der Überbauungsgrad gegenüber dem geltenden Planungsrecht nur geringfügig erweitert wird (im Wesentlichen Bereich des heutigen Bolzplatzes) und die Untere Wasserbehörde keine Bedenken erhoben hat, kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Planrealisierung keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Zumal mit der festgesetzten Versickerungspflicht positive Effekte hinsichtlich der Grundwasserneubildung gegeben sind.*

Weitere Anregungen wurden nicht vorgetragen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Für die Grundschulerweiterung fallen Baukosten in Höhe von ca. 2,14 Mio. an, deren Finanzierung nach dem Beschluss des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsberatungen 2006/2007 teilweise aus der Infrastrukturkostenpauschale erfolgt. Das Vorhaben ist in der mittelfristigen Finanzplanung 2006 – 2009 enthalten.

Für die Planung des Neubauprojektes einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung und einer Turnhalle sind im Doppelhaushalt 2006/2007 bisher 320.000 € bereitgestellt worden. Das gesamte Bauprojekt ist im-Verwaltungsvorschlag zum Doppelhaushalt aufgenommen.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate WFB, KBS, SJG, T

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

1. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan
2. Bebauungsplan (Verkleinerung)
3. Textteil zum Bebauungsplan
4. Lageplan Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss

## **I. Begründung**

### **1. Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet liegt am Südwestrand des Stadtteils Zazenhausen und erfasst ausschließlich städtische Flächen.

Im Süden grenzen Landsknechtstraße, Vogteiweg und die Bahnlinie (Kornwestheim-Untertürkheim) an; im Westen liegt das Sportgebiet Zazenhausen; im Norden und Osten grenzt Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich erfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha. Die Lage im Stadtgebiet ist auf dem Titelblatt erkennbar.

### **2. Bestehende Nutzungen / Geltendes Recht / andere Planungen**

Das Planungsgebiet ist bisher vom Bebauungsplan Sturmfelderstraße (1989/66; Flst. 498/1 und Flst. 488/1) erfasst. Die westliche Teilfläche des Flst. 488/1, auf der ein Kleinspielfeld besteht, ist hierin als öffentliche Grünfläche/Kleinspielfeld festgesetzt. Auf der angrenzenden östlichen Teilfläche dieses Flurstückes sind die Grundschule Zazenhausen sowie Räume für die Feuerwehr errichtet (Mischgebiet; Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke).

Für das bisher unbebaute städtische Flst. 498/1 setzt der Bebauungsplan Mischgebiet (MI) fest, wobei u. a. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen sind. Das ursprünglich für den Baublock zwischen Vogteiweg / Landsknecht- und Frundsbergstraße verfolgte Ziel zur Mischung von Wohnen und Handwerk, konnte wegen fehlender Nachfragen nach Flächen für Handwerksbetriebe in dieser Nutzungsvorgabe nicht erreicht werden. Im östlichen Teilbaublock ist Wohnnutzung realisiert.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) stellt für den Planbereich gemischte Baufläche (M) dar. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt, da in gemischten Bauflächen Gemeinbedarfseinrichtungen regelzulässig sind.

Das Planungsgebiet ist von der Satzung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und anderen (1989/4) erfasst und hierbei dem Gebietstyp I zum Erhalt (Sicherung) der Wohnnutzung zugeordnet. Vergnügungseinrichtungen jeglicher Art sind danach ausgeschlossen. Verkaufsstände und Verkaufseinrichtungen (z. B. Kioske) nach dieser Satzung sind unter bestimmten Bedingungen zulässig. Weitergehende Regelungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### **3. Planungsanlass / Städtebauliche Konzeption**

#### **3.1 Ausgangslage**

Insbesondere die bevorstehende Aufsiedlung des Neubaugebiets Hohlgrabenäcker macht eine Erweiterung der Grundschule Zazenhausen erforderlich. Der Gemeinderat hat von der Schulraumsituation (GRDrs 609/2005) am 05.10.2005 Kenntnis genommen und einen Projektbeschluss (GRDrs 152/2006) zur Erweiterung der Grundschule gefasst. Der Erweiterungsbau soll auf der Fläche des derzeitigen Bolzplatzes (Teilfläche von Flst. 488/1) als selbstständiger gestreckter schlanker Baukörper senkrecht zum Bestandsgebäude errichtet werden.

Da das derzeit geltende Planungsrecht der geplanten Nutzung entgegensteht, ist es erforderlich, neues Planungsrecht zu schaffen. Als Ersatz für den entfallenden Bolzplatz kann auf einen neuen geplanten Bolzplatz im Neubaugebiet Hohlgrabenäcker zugegriffen werden. Dieser ist vom Bestandsgebiet östlich der Bahnlinie auf kurzem Wege erreichbar, wenn der im Gebiet Hohlgrabenäcker geplante Bahndurchlass realisiert wird. Ist dies nicht der Fall, müsste im Bestandsgebiet ggf. ein weiterer Bolzplatz, außerhalb des neuen vorliegenden Bebauungsplans, geplant und realisiert werden.

Ebenso hat der Gemeinderat in der oben genannten Vorlage von der Situation der Tageseinrichtungen für Kinder im Bestandsgebiet von Zazenhausen und vom Sportflächenbedarf Kenntnis genommen.

Die 1-gruppige städtische Kindertageseinrichtung Bilihildstraße 9 und die 2-gruppige Einrichtung Entenweg 20 sind dringend sanierungsbedürftig. Die Sanierung beider Gebäude mit insgesamt drei Gruppen ist jedoch nicht wirtschaftlich und nicht sinnvoll. Deshalb ist geplant, für den Bereich von Alt-Zazenhausen die Tageseinrichtungen zusammenzuführen und einen Neubau für 3 Gruppen zu errichten. Der Bedarf für Tageseinrichtungen aus dem Gebiet Hohlgrabenäcker wird in diesem Gebiet selbst gedeckt.

Der an der Schule vorhandene Gymnastiksaal mit 172 m<sup>2</sup> (entspricht 0,5 Übungseinheiten) wird nicht nur für den Schulsport genutzt, sondern auch von der Feuerwehr und den örtlichen Vereinen. Aufgrund der Mehrzwecknutzung und der Beschaffenheit des Gymnastikraumes können Teile des Sportlehrplanes kaum oder gar nicht umgesetzt werden. Durch die Aufsiedlung des Gebiets Hohlgrabenäcker erhöht sich der Sportstättenbedarf der Schule auf 0,6 bis 0,7 Übungseinheiten. Der im neuen Vereinsheim des TV Zazenhausen eingerichtete und von der Stadt Stuttgart bezuschusste Gymnastiksaal (ca. 170 m<sup>2</sup>) ist für den Schulsport, wie im Lehrplan vorgesehen, nicht geeignet. Dies macht den Bau einer Turnhalle (16 m x 27 m) notwendig, auch um den zusätzlichen Bedarf der örtlichen Vereine abzudecken. Der Vorprojektbeschluss für die gemeinsame Baumaßnahme 3-gruppige Kindertageseinrichtung und Turnhalle (GRDrs 311/2007) wurde am 18.07.2007 vom Gemeinderat beschlossen. Das gesamte Bauprojekt ist im Verwaltungsvorschlag zum Doppelhaushalt 2008/09 aufgenommen.

Um bauliche und betriebliche Synergieeffekte zu nutzen, ist es angezeigt, die Kindertageseinrichtung sowie die Turnhalle als zusammenhängenden Komplex zu errichten. Als Standort ist das Flst. 498/1 vorgesehen.

Das geltende Planungsrecht lässt auch hier die geplanten Nutzungen nicht zu, so dass ebenfalls neues Planungsrecht geschaffen werden muss. Die bisher ausgeschlossenen Gemeinbedarfsnutzungen sind zuzulassen.

Für die geplanten und bestehenden öffentlichen gemeinnützigen Nutzungen sind Flächen für Gemeinbedarf (GB) festzusetzen. Das Maß der Nutzung muss sich an den weiter zu konkretisierenden Projektplanungen orientieren und ein Einfügen in die Umgebungsnutzung gewährleisten.

Dem Ziel einer angemessenen Grüngestaltung kann durch entsprechende Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan entsprochen werden. Ein eigenständiger Grünordnungsplan ist entbehrlich.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Flst. 488/1**

Das gesamte Flurstück wird als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulflächen und Flächen für die Feuerwehr mit den zugehörigen Freiflächen (wie Pausenhof) festgesetzt. Wohnungen für Hausmeister und ggf. für Betreuungspersonal sind im Rahmen dieser Festsetzung möglich. Um ggf. auf veränderte Gemeinbedarfsanforderungen reagieren zu können, sind andere Gemeinbedarfsnutzungen (wie Jugend-/Altentreff, Hausaufgabenbetreuung) als Ausnahme möglich. Mit den gesamten Festsetzungen zum Gemeinbedarf sind nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Mit den bestehenden 23 Stellplätzen am Vogteiweg können die Anforderungen an den ruhenden Verkehr erfüllt werden.

Grundflächenzahl (GRZ = 0,6), Gebäudehöhen (ca. 9 m über dem Niveau von Weg 1 an der Grenze zur Wohnbebauung Berlichingenstraße 19 und 21 sowie ca. 14 m über dem Niveau der Landsknechtstraße an der Grenze zu Gebäude 5), Bauweise (abweichend, ohne Längenbegrenzung) in Verbindung mit der überbaubaren Fläche sichern eine insbesondere den Schulbedürfnissen angemessene Bebauung und ein städtebauliches Einfügen in die Umgebung.

Durch die Pflanzvorschriften (pv<sub>1</sub>, 2), den Erhalt von Bäumen in Verbindung mit der Verpflichtung zur Dachbegrünung bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (bis 10° Neigung) wird eine angemessene Freiflächengestaltung gewährleistet.

Wegen der südlich vorbeiführenden Bahntrasse sind, trotz bestehender Lärmschutzwand auf der Nordseite der Trasse, auch im Hinblick auf zulässige Wohnnutzungen, Festsetzungen zum passiven Schallschutz (L<sub>1</sub>) erforderlich.

#### **Flst. 498/1**

Der Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Turnhalle (Schul- und Vereinssport) und Kindertageseinrichtung mit zugehörigen Freiflächen gemäß der städtebaulich erforderlichen Entwicklung festgesetzt. Auf eine Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen wurde verzichtet, um im Rahmen der konkreten Objektplanungen Spielräume offen zu halten. Jedoch ist dabei darauf zu achten, dass die Anordnung (Gebäude / Freiflächen) zugunsten der umgebenden Wohnnutzung so weit wie möglich wohnverträglich gewählt wird.

Wegen der Sportnutzung sind hier Wohnungen für Hausmeister und Betreuungspersonal nur als Ausnahme zulässig. Bei der Realisierung von Wohnnutzung sind besondere Anforderungen zum Lärmschutz erforderlich.

Die bestehenden 30 öffentlichen Stellplätze südlich des Vogteiweges werden dieser Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Damit kann der Stellplatzbedarf angemessen erfüllt werden. Für die Gemeinbedarfseinrichtungen im Umfeld (Sportgelände, Schule) stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung.

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Art der Nutzung (weitere Gemeinbedarfsnutzungen), dem Maß der Nutzung, der Freiflächengestaltung sowie des Lärmschutzes gelten die obigen Darlegungen für Flst. 488/1. Um ein Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand hinsichtlich der Höhenentwicklung zu sichern, ist die Gebäudehöhe auf 277,0 m ü. NN. (ca. 8 m über der Frundsbergstraße) begrenzt. Um Emissionen aus dem Hallensportbetrieb zu minimieren, sind an der Turnhalle passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber der umgebenden Wohnbebauung erforderlich. Die Turnhalle ist eine Sportanlage im Sinne der 18. BimSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), wobei hiernach Schulsport privilegiert ist, nicht jedoch Vereinssport. D. h. Vereinssport muss die Ruhezeiten der Verordnung beachten.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Aus stadtgestalterischen Gründen sind Festsetzungen getroffen zur Dachform, zu Einfriedigungen und zu Müllstandorten. Um im Zuge der Objektplanungen Spielräume für die Dachgestaltung der öffentlichen Bauten zu eröffnen, sind Sonderdachformen zulässig.

Die Vorschriften zu Einfriedigungen sollen einen harmonischen Übergang vom öffentlichen Verkehrsraum zu den Baugrundstücken sicherstellen (Vermeidung einer Riegelwirkung). Die Gestaltungsvorschrift für Mülltonnenstandplätze soll stadtgestalterischen Missständen entgegenwirken.

## **4. Verkehr**

Das Planungsgebiet ist für den Individualverkehr durch das bestehende Verkehrsnetz ausreichend erschlossen.

Der Vogteiweg ist südlich der Grundschule in der Örtlichkeit als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird eine entsprechende Festsetzung für den Vogteiweg im Geltungsbereich getroffen. Damit kann den verkehrstechnischen Belangen und den Aufenthaltsanforderungen im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen entsprochen werden.

Die geplanten und bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen am Rande der bestehenden Siedlung sprechen dafür, die geplante Geh- und Radwegverbindung zum Neubaugebiet Hohlgrabenäcker (Bahndurchlass) zeitnah zu realisieren, weil damit durch kurze Wege vor allem die Integration von Kindern und Jugendlichen im Bestandsgebiet und im Neubaugebiet Hohlgrabenäcker begünstigt und die Trennwirkung des Bahnkörpers gemildert werden können.

Notwendige Flächen für den ruhenden Verkehr sind im Planungsgebiet nachgewiesen.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert.

Mit der Verpflichtung, das auf Dach- und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern, wird ein Beitrag zur Entlastung der Kläranlagen geleistet und ein positiver Umweltaspekt (Grundwasserneubildung) ermöglicht.

## **6. Maßnahmen, Kosten und Finanzierung**

In Folge der Bauleitplanung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Grundschulerweiterung fallen Baukosten in Höhe von ca. 2,14 Mio. an, deren Finanzierung nach dem Beschluss des Gemeinderats im Rahmen der Haushaltsberatungen 2006/2007 teilweise aus der Infrastrukturkostenpauschale erfolgt. Das Vorhaben ist in der mittelfristigen Finanzplanung 2006 – 2009 enthalten.

Für die Planung des Neubauprojektes einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung und einer Turnhalle sind im Doppelhaushalt 2006/2007 bisher 320.000 bereitgestellt worden. Das gesamte Bauprojekt mit Baukosten in Höhe von ca. 3,435 Mio. ist im Verwaltungsvorschlag zum Doppelhaushalt 2008/09 aufgenommen.

## **7. Flächenbilanz**

Fläche Geltungsbereich	ca. 9.470 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.120 m <sup>2</sup>
Baulandflächen Gemeinbedarf	ca. 8.350 m <sup>2</sup>

## **8. Umweltbelange, Eingriff/Ausgleich**

Für die Belange der Umwelt wurde ein Umweltbericht erstellt, der unter Ziffer II als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt ist.

Im Bezug auf das Schutzgut Mensch ist die Lärmsituation durch den nächtlichen Schienenverkehr von Bedeutung. Da bei den festgesetzten Gemeinbedarfsnutzungen im Regelfall von Tagesnutzungen auszugehen ist, wären hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich. Wegen zulässiger Wohnnutzungen (z. B. Hausmeister), sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die Turnhalle sind Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in den umgebenden Wohnquartieren einzuhalten.



Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Artenvorkommen sowie Schutzgebiete sind keine Besonderheiten gegeben, da die Neuplanung im Wesentlichen Flächen erfasst, die nach bisher geltendem Recht baulich in Anspruch genommen werden können. Durch die festgesetzten Pflanzvorschriften kann der Status quo gesichert werden, so dass eine nachteilige Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht gegeben ist. Dies trifft auch für das Schutzgut Boden zu; die Änderung des Planungsrechts bewirkt aufgrund der bestehenden Überprägung der Böden keine Verbesserung bzw. Verschlechterung der Bodenqualität i. S. des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS).

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der Festsetzungen (Pflanzvorschriften, Versickerung von Niederschlagswasser) keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Mit den Hinweisen im Textteil zur Bodendenkmalpflege sind die Belange des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter hinreichend berücksichtigt.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsregelung ist festzuhalten, dass für Flst. 498/1 der Eingriff nach dem bisher geltenden Recht (Bebauungsplan 1989/66) dem Grunde nach zulässig ist, so dass nach § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich hier nicht erforderlich ist. Dies gilt für den überwiegenden Teil des Schulgrundstücks (Flst. 488/1) gleichermaßen. Da die zusätzlich neu geschaffene Überbaumöglichkeit für die Grundschulerweiterung auf der Fläche des schon heute bestehenden befestigten Ballspielplatzes liegt, kann auch hier auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen, Pflanzverpflichtungen (Erhalt von Bäumen, Anpflanzungen, Dachbegrünungen), zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze sowie der Versickerungspflicht für nicht belastetes Niederschlagswasser können nachteilige Auswirkungen minimiert werden. Durch die vorliegende Planung werden derzeit untergenutzte Flächen aktiviert. Das entspricht der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung. Auf Gesamtstadtebene bedeutet dies eine Verbesserung für den Umweltzustand, da peripher gelegene unbebaute Flächen von Bebauung freigehalten werden können.

Die sich aus der Ermittlung und Bewertung der Sachgüter abzeichnenden Umweltwirkungen sind nicht als erheblich einzustufen.

## **II. Umweltbericht**

### **1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist die Schaffung verbindlichen Planungsrechts für die Grundschulerweiterung, für den Neubau einer 3- gruppigen Kindertageseinrichtung sowie einer Sporthalle für Schul- und Vereinssport. Die Bauflächen sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.470 m<sup>2</sup>, die Gemeinbedarfsflächen betragen ca. 8.350 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt. Die Bauweise ist als abweichend (a<sub>1</sub>) definiert, das heißt innerhalb der Baugrenzen können Gebäude ohne Längenbegrenzung entstehen. Die Gebäudehöhen sind in Höhen über NN festgesetzt, die ein Einfügen in die Umgebungsbebauung sicherstellen. Mit den Pflanzvorschriften und der Versickerungsverpflichtung von nicht belastetem Niederschlagswasser sollen Umweltauswirkungen positiv beeinflusst werden. Die örtlichen Bauvorschriften sind aus stadtgestalterischen Gründen gewählt.

### **1.2. Umweltschutzziele aus zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan**

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu berücksichtigenden Schutzgüter, Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert. Darüber hinaus liegen für das Gebiet der Landeshauptstadt Stuttgart umfangreiche Untersuchungen zum Thema Umwelt vor, für die der Gemeinderat zum Teil selbstbindende Grundsatzbeschlüsse gefasst hat. Die Umweltbelange fanden, nach der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB, mit dem damaligen Kenntnisstand Berücksichtigung in der dem Aufstellungsbeschluss beigefügten Checkliste zur Umweltprüfung und sie werden im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter weiter betrachtet. Soweit erforderlich und geboten werden entsprechende Festsetzungen für die Bauleitplanung abgeleitet.

Für die vorliegende Planung sind insbesondere die Umweltaspekte menschliche Gesundheit (Lärm), Boden sowie Wasser von Bedeutung.

Schutzgut	Ziel	Fachgesetz Fachplanung Gutachten	Berücksichtigung
<b>Mensch</b>	Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zu nennen sind hierbei gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung.	Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchV, DIN 18005 (Teil 1) - Schallschutz im Städtebau, Lärminderungsplan Zufenhausen (2005), Lärmgutachten Baugebiet Hohlgrabenäcker (2005), Lärmgutachten Bebauung Vogteiweg (2000).	Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen; Kennzeichnung nach § 9 (5) BauGB.
<b>Boden</b>	Sparsamer und schonender Umgang mit Boden. Erhalt der unterschiedlichsten Funktionen des Naturhaushaltes. Minimierung der Versiegelung.	BauGB, FNP, § 1a (2) BauGB und Flächennutzungsplan 2010 (FNP) und Bodenschutzkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart.	Beanspruchung bisheriger Baulandbranche (Flst. 498/1), bisher versiegelter Bolzplatzflächen (Flst. 488/1). Das entspricht der Maßgabe Innen vor Außenentwicklung.  Die Festsetzungen von Grundflächenzahl, überbaubaren Flächen, Pflanzbindungen und Pflanzverpflichtungen sichern den Erhalt angemessener Bodenfunktionen.
<b>Wasser</b>	Weitgehender Erhalt der Flächen zur Grundwasserneubildung - Versickerung von nicht belastetem Niederschlagswasser. Grundwasserschutz.	BauGB, WG, LBO, Regionalplan (1998) Schutz von Wasservorkommen.	Festsetzung eines maßvollen Überbauungsgrades (GRZ), von waserdurchlässigen Stellplatzbelägen, von Begrünavorschriften und Verpflichtung zur Regenwasserver-sickerung.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Bestandsgebiets im derzeitigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die Bewertung beurteilt sowohl die Umweltauswirkungen des Ist-Zustandes sowie die bisher mögliche bauliche Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts als auch die Veränderungen des Umweltzustandes in Folge der Neuplanung.

## 2.1.1 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Die heutige Lärmsituation im Planungsgebiet ist geprägt durch seine Lage nördlich der Bahnlinie Kornwestheim – Obertürkheim. Auf der nördlichen Bahnböschung, die teilweise ca. 8 m bis ca. 15 m über dem Gelände im Plangebiet liegt, ist eine Lärmschutzwand vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Aufsiedlung des südlich der Bahntrasse liegenden Neubaugebietes Hohlgrabenäcker wird auch auf der Südseite eine 2 bis 3 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Grundlage für das Erfordernis dieser Wand sind verschiedene Lärmgutachten, zuletzt aus dem Jahr 2005.

Für die Errichtung von 10 Gebäuden zwischen Landsbergstraße und Frundsbergstraße, unmittelbar östlich von Flst. 498/1 wurde im Jahr 2000 ein Lärmgutachten erstellt, das Beurteilungspegel in Folge des Bahnlärms von 48 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ergab. Daraus resultierten für diese Gebäude die Empfehlung einer entsprechenden Grundrissgestaltung und der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume, womit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden können.

Die Ergebnisse sind auf das Plangebiet übertragbar, was auch der Lärmminde-  
rungsplan (siehe unten) bestätigt.

Die mittleren Beurteilungspegel, verursacht durch **Schienenverkehrslärm** sowie **Straßenverkehr**, wurden 2001 im Lärmminde-  
rungsplan des Amtes für Umweltschutz der Landeshauptstadt Stuttgart als Grundlage für den Lärmminde-  
rungsplan Stuttgart-Zuffenhausen erfasst. Danach liegen die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr im Plangebiet zwischen 45 – 50 dB(A) tags und 35 – 45 dB(A) nachts; aus dem Schienenverkehr liegen sie zwischen 45 – 50 dB(A) tags und 50 – 55 dB(A) nachts.

### Bewertung:

Aufgrund des **Straßenverkehrslärms** sind keine Besonderheiten zu berücksichtigen. Das Verkehrsaufkommen des bestehenden Verkehrsnetzes einschließlich der Zunahme bei Realisierung der Planungen ist als gering zu bezeichnen und für die Betrachtung der Lärm- und Luftqualität zu vernachlässigen.

Der **Schienenverkehrslärm** (Nacht) überschreitet die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) (57 dB(A) Tag; 47 dB(A) Nacht) für Schulen (Gemeinbedarf) um bis zu 8 dB(A), die bei einer wesentlichen Veränderung von Verkehrsanlagen einzuhalten wären, was im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben ist. Bei den geplanten Nutzungen (Schule, Kindertageseinrichtung, Turnhalle) ist im Regelfall von Tagesnutzungen auszugehen, so dass hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich wären. Wegen der zulässigen Wohnnutzungen (Hausmeister/Betreuungspersonal) sowie um abendliche Veranstaltungen (Seminare/Elternabende) zu begünstigen, ist es angezeigt, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Die DIN 18005 nennt für Gemeinbedarfsnutzungen keine Orientierungswerte. Des Weiteren ist es erforderlich, für die Turnhalle Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, mit dem Ziel, die Richtwerte der

18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) in den umgebenden Wohnquartieren einzuhalten. Die Ruhezeitregelungen der 18. BImSchV bleiben unberührt.

Die im Lärminderungsplan Zuffenhausen (2003) genannte Maßnahme (Nr. 77) zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit der Bahn (derzeit 90km/h) ist nur langfristig und mit Zustimmung der Bahn zu erreichen.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenvorkommen / Schutzgebiete**

#### Bestandsaufnahme:

Ausgewiesene Schutzgebiete bestehen im Plangebiet nicht. Über das Artenvorkommen liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Besondere Erhebungen zum Artenvorkommen sind aufgrund der bestehenden Nutzungen nicht erforderlich. Flst. 498/1 ist brachliegendes grasbewachsenes Bauland. Das Schulgrundstück ist landschaftlich mit Bäumen und Sträuchern gestaltet. Die Grundschulerweiterung erfolgt auf der Fläche des bisherigen befestigten Bolzplatzes. Die vorhandenen Vegetationsbereiche im Bereich des Schulgrundstücks werden im Wesentlichen erhalten.

#### Bewertung:

Im Plangebiet kann durch die festgesetzten Pflanzvorschriften der Status quo gesichert und der Eingriff durch die Bebauung minimiert werden, so dass eine nachteilige Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht gegeben ist.

### **2.1.3 Schutzgut Luft und Klima / Luftqualität**

#### Bestandsaufnahme:

Nach dem Klimaatlas (1992) des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Kaltluftsammlgebiet mit geringer Empfindlichkeit gegenüber begrenzten nutzungsändernden Eingriffen ausgewiesen.

#### Bewertung:

Durch die Festsetzung der Bauweise, sich in die Umgebung einfügender Gebäuhöhen kann sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter entstehen. Auch das als gering einzustufende zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die heizungsbedingten Emissionen beeinträchtigen die Luftqualität nur unwesentlich.

### **2.1.4 Schutzgut Landschaft**

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt am Übergang von der Bebauung zu Sportanlagen sowie zur freien Landschaft. Prägende Landschaftselemente sind die Bahnanlagen im Süden des Plangebiets, der bestehende Lärmschutzwall im Westen sowie die angrenzende Wohnbebauung.

### Bewertung:

Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Anordnung überbaubarer Flächen wird sichergestellt, dass verträgliche Landschaftsbezüge gewahrt bleiben.

## **2.1.5 Schutzgut Boden / Altlasten**

### Bestandsaufnahme:

Die Flächen im Plangebiet sind bisher schon von der verbindlichen Bauleitplanung erfasst. Gegenüber der bisherigen Planung werden Flächen im Bereich des Schulgrundstücks (Bolzplatz) zusätzlich zur baulichen Inanspruchnahme ausgewiesen. Altlasten sind nicht bekannt. Nach der Planungskarte Bodenqualität des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) sind von der Planung Böden der Bodenqualitätsstufe 1 (sehr gering) und 2 (gering) betroffen.

### Bewertung:

Trotz der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme bewirkt die Änderung des Planungsrechts aufgrund der bestehenden Überprägung der Böden mit Baukörpern keine Verbesserung bzw. Verschlechterung der Bodenqualität.

## **2.1.6 Schutzgut Wasser**

### Bestandsaufnahme:

Keine Oberflächengewässer vorhanden; die Grundwasserneubildung ist teilweise eingeschränkt. Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (Regionalplan 1998, Plansätze 3.2.5.2 (Z) und 3.2.5.3 (Z)). Ziel ist dabei, dass durch die geplanten Maßnahmen keine zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigung von Wasservorkommen in qualitativer oder quantitativer Hinsicht erfolgt.

### Bewertung:

Da der Überbauungsgrad gegenüber dem geltenden Planungsrecht nur geringfügig erweitert wird (im Wesentlichen Bereich des heutigen Bolzplatzes) und die Untere Wasserbehörde keine Bedenken erhoben hat, kann davon ausgegangen werden, dass infolge der Planrealisierung keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind. Zumal mit der festgesetzten Versicherungspflicht positive Effekte hinsichtlich der Grundwasserneubildung gegeben sind.

## **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestandsaufnahme:

Südwestlich des Baugebietes liegen im Gewann „Hohlgrabenäcker“ neolithische und hallstattzeitliche Siedlungen sowie die Römerstraße. Nordöstlich - im Bereich Kirchäckerstraße – wurden alamanische Gräber gefunden. Es ist daher, vor allem innerhalb der vorhandenen Freiflächen, mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen. Daher ist im Textteil ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht nach § 20 Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

### Bewertung:

Mit dem Hinweis im Textteil ist den Belangen ausreichend Rechnung getragen, zumal die Erkenntnisse aus dem Gebiet Hohlgrabenäcker ergeben haben, dass eine Kartierung von Befunden ausreicht und eine Erhaltung nicht erforderlich ist. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht zu erwarten.

## **2.1.8 Schutzgut Energie**

### Bestandsaufnahme und Bewertung:

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie ist gesichert. Um den Einsatz regenerativer Energien zu begünstigen, sind im Textteil entsprechende Regelungen getroffen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

## **2.2. Prognose**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere zur städtebaulichen Struktur, zu Art und Maß der Nutzung sowie zu Pflanzverpflichtungen sind keine Aspekte zu erkennen, die die Belange Naturhaushalt, Mensch sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter einseitig benachteiligen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen heute schon teilweise als Bauland bzw. öffentliche Grünfläche – mit befestigtem Ballspielplatz – festgesetzt sind. Die sich aus der Ermittlung und Bewertung der Sachgüter abzeichnenden Umweltwirkungen sind nicht als erheblich einzustufen.

### **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der städtebaulichen Neuplanung, könnte eine bauliche Weiterentwicklung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts (Flst. 498/1) realisiert werden. Der Bolzplatz im Bereich der Grundschule bliebe im Status quo erhalten. Allerdings müsste ggf. für die Nutzungen Grundschulerweiterung, Kindertageseinrichtung und Turnhalle auf bisherige Freiflächen im Außenbereich zugegriffen werden und die positiven Synergieeffekte könnten nicht genutzt werden. Dabei könnten die für eine positive Beeinflussung umweltrelevanter Belange erforderlichen Maßnahmen nicht im gleichen Maße wie bei der Neuplanung eingefordert werden; dies gilt insbesondere für die Grundwasserneubildung in Folge der

Verpflichtung, nicht belastetes Niederschlagswasser zu versickern sowie für die Pflanzverpflichtungen.

### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Ein eigenständiger Grünordnungsplan (GOP) ist nicht erforderlich. Mit den Festsetzungen der überbaubaren Flächen, Pflanzverpflichtungen (Erhalt von Bäumen, Anpflanzungen, Dachbegrünungen), zur Herstellung wasserdurchlässiger Stellplätze sowie der Versickerungspflicht für nicht belastetes Niederschlagswasser können nachteilige Auswirkungen minimiert werden. Durch die vorliegende Planung werden derzeit untergenutzte Flächen aktiviert. Das entspricht der Maßgabe Innen- vor Außenentwicklung. Auf Gesamtstadtebene bedeutet dies eine Verbesserung für den Umweltzustand, da peripher gelegene unbebaute Flächen von Bebauung freigehalten werden können.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsregelung ist festzuhalten, dass für Flst. 498/1 der Eingriff nach dem bisher geltenden Recht (Bebauungsplan 1989/66) dem Grunde nach zulässig ist, so dass nach § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich hier nicht erforderlich ist. Dies gilt für den überwiegenden Teil des Schulgrundstücks (Flst. 488/1) gleichermaßen. Da die zusätzlich neu geschaffene Überbaumöglichkeit für die Grundschulerweiterung auf der Fläche des schon heute bestehenden befestigten Ballspielplatzes liegt, kann auch hier auf weitergehende Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden, da – wie oben dargestellt – nachteilige Auswirkungen ausreichend minimiert werden.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um Synergieeffekte sinnvoll zu nutzen, ist es geboten, die Grundschulerweiterung, Kindertageseinrichtung und Turnhalle im Umfeld der bestehenden Grundschule anzusiedeln. Für die Erweiterung der Grundschule scheiden alternative Standorte aus. Für den Komplex Kindertageseinrichtung/Turnhalle wurde ein alternativer Standort westlich der Grundschule im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalles (Teilfläche von Flst. 466/Sportgelände Zazenhausen) geprüft. Insbesondere wegen der ungünstigeren Einbindung in das Ortsgefüge, wegen höheren Kosten (Erdbewegungen) und dem ablehnenden Votum aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird diese Standortalternative verworfen.

Ebenso wurde geprüft, ob die Turnhalle im Bereich des Vereinsheims des TV Zazenhausen realisiert werden könnte, unter Einbeziehung des dort vorhandenen Mehrzweckraums (ca. 170 m<sup>2</sup>). Auch diese Möglichkeit wurde verworfen, da ein lehrplangerechter Sportunterricht sowie der durch die Aufsiedlung des Neubaugebiets Hohlgrabenäcker ebenso steigende Bedarf für Vereinssport nur durch den Neubau einer Halle gedeckt werden kann.



### **3. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB geäußert. Die Äußerungen sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt und soweit geboten und erforderlich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Durch eine auf das jeweilige Schutzgut bezogene Darstellung wurden die Umweltauswirkungen herausgearbeitet und bewertet. Aufgrund der in Stuttgart vorliegenden umfangreichen Materialien sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung aufgetreten.

#### **3.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Da durch die vorliegende Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, ist ein Monitoring nicht erforderlich.

#### **3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Bauleitplanung folgt dem städtebaulichen Leitbild der Innen- vor Außenentwicklung. Durch die konzentrierte Zusammenfassung der neu geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen (Grundschulerweiterung, Kindertageseinrichtung, Turnhalle) können in Verbindung mit der bestehenden Schule und den angrenzenden Freisportflächen günstige Synergieeffekte genutzt werden. Die Planung sichert eine sinnvolle Abrundung der Bebauung am Übergang zur freien Landschaft.

Aufgrund der Umweltuntersuchungen und der daraus abgeleiteten umweltrelevanten Textfestsetzungen im Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden können.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart 15. Dezember 2006 (61-5/Teu)

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Textteil**

**zum Bebauungsplan Landsknechtstraße / Vogteiweg (Zaz 11)**

**Festsetzungen nach BauNVO und BauGB**

**Flächen für Gemeinbedarf - § 9 (1) 5. BauGB**

GB <sub>1</sub>	Fläche für Schule, Einrichtungen der Feuerwehr mit zugehörigen Freiflächen, insbesondere wie Pausenhof, Spielflächen, Stellplätze.
GB <sub>2</sub>	Fläche für Turnhalle (Schul- und Vereinssport) und Kindertageseinrichtung mit zugehörigen Freianlagen (insbesondere wie Außenspielbereiche für die Kindertageseinrichtung) und Stellplätzen. Wohnungen für Hausmeister und Betreuungspersonal können nur ausnahmsweise zugelassen werden. § 2 Abs. 3 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ist zu beachten.
Ausnahmen	In den Gebieten GB <sub>1</sub> und GB <sub>2</sub> können andere kirchliche, soziale, kulturelle Einrichtungen (z. B. Begegnungsstätte, Altentreff, Mutter-Kind-Treff, Hausaufgabenbetreuung) mit den notwendigen Freiflächennutzungen als Ausnahme zugelassen werden.

**Höhe baulicher Anlagen - § 16 (2) 4. BauNVO**

HBA <sub>1</sub>	284,0 m	}	über Normal Null (Höhen im neuen System)
HBA <sub>2</sub>	277,0 m		
Ausnahmen	Mit Solareinrichtungen können HBA <sub>1</sub> und HBA <sub>2</sub> um max. 1,0 m überschritten werden.		

**Bauweise - § 22 BauNVO**

a <sub>1</sub>	wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
----------------	--

## **Stellplätze und Garagen - § 9 (1) 4. und 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO**

St <sub>1</sub>	Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch auf den mit St besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
St <sub>2</sub> /Zuordnung	Wie St <sub>1</sub> , jedoch sind die mit St <sub>2</sub> gekennzeichneten Flächen den GB <sub>2</sub> -Flächen zugeordnet.

## **Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser - § 9 (1) 20. BauGB**

MRN	Das auf Dach- und befestigten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist, vorbehaltlich der im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisenden Versickerungsfähigkeit des Untergrunds, auf dem Baugrundstück zu versickern (siehe Hinweis Nr. 6). Bei zu geringer Bodendurchlässigkeit, ist eine Teilversickerung mit Überlauf an die öffentliche Kanalisation zu realisieren.
-----	--

## **Umweltschutz - § 9 (1) 24. BauGB**

### Lärmschutz

L <sub>1</sub>	Bei den im Plan mit L <sub>1</sub> gekennzeichneten Flächen sind bei der Errichtung/Erweiterung von Gebäuden, insbesondere bei der Errichtung von Wohnungen, besondere Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zum Schutz vor Bahnverkehrslärm zu treffen, um die nach den entsprechenden Normen einzuhaltenden Innenschallpegel zu gewährleisten. Dabei ist von folgenden Außenlärmpegeln auszugehen:  Bahnrinne                      45 - 50 dB(A) tags, 50 - 55 dB(A) nachts.
L <sub>2</sub>	Beim Bau der Turnhalle sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, die gewährleisten, dass die Richtwerte der 18. BImSchV in den angrenzenden Wohnbereichen eingehalten werden.

## **Pflanzverpflichtung - § 9 (1) 25. BauGB**

pv <sub>1</sub>	Die nicht mit Haupt- und Nebenanlagen (z. B. Pausenhofflächen) überbauten Flächen sind mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Stauden, Sträuchern und Bäumen, zu bepflanzen und so zu erhalten.
-----------------	---

pv<sub>2</sub>

Die Dachflächen von Flach- oder flach geneigten Dächern bis 10° Neigung sind bei einer Substratschicht von mindestens 12 cm mit einheimischen Gräsern, Kräutern und Sedumgewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten (Extensivbegrünung).

Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Solareinrichtungen zugelassen werden.

### **Böschungen und Stützmauern - § 9 (1) 26. BauGB**

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, sind die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie als Flächen gemäß § 9 (1) 26. BauGB festgesetzt. Sie können bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,1 m; vertikale Ausdehnung 0,4 m) für die Straße ein.

### **Kennzeichnung - § 9 (5) BauGB**

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

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### **Dachform - § 74 (1) 1. LBO**

D<sub>1</sub> Flachdach oder geneigtes Dach; Sonderdachformen sind zulässig (siehe pv<sub>2</sub>).

#### **Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 1. LBO**

Mü Mülltonnenstandplätze sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen und gegen direkte Sonnenstrahlung zu schützen. Die Standorte sind einzugrünen und vom öffentlichen Verkehrsraum mindestens 1,5 m abzurücken (siehe Hinweis Nr. 3).

#### **Einfriedungen - § 74 (1) 1. LBO**

EF<sub>1</sub> Zum öffentlichen Verkehrsraum sind geschlossene Einfriedungen nicht zulässig.

Offene Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen und einzugrünen; ihre Höhe darf 1,0 m nicht übersteigen. Ausnahmen bis 2,0 m können zugelassen werden, wenn sie um das Mehrmaß der Höhe zusätzlich weiter vom Verkehrsraum abgerückt werden.

## **Hinweise**

### 1. Aufteilung der Verkehrsflächen:

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

### 2. Höhenangaben:

Die im Plan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.

### 3. Müllentsorgung:

Die Müllbehälterstandplätze sind in einer Entfernung von höchstens 15,0 m vom Rand einer öffentlichen - mit Entsorgungsfahrzeugen befahrbaren - Verkehrsfläche anzuordnen (§ 11 der Abfallwirtschaftssatzung für die Landeshauptstadt Stuttgart).

### 4. Haltevorrichtungen und Hinweisschilder:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
- Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
- Haltevorrichtungen für elektrische Leitungen von Signal- und Haltestellenzeichen für Anlagen des Straßenbahn- und Stadtbahnverkehrs auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BauGB).

### 5. Bodendenkmalpflege:

Im Plangebiet ist mit archeologischen Funden und Befunden zu rechnen.

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 der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde (Polizeidienststelle) zu melden. Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten (Humusabtrag) ist drei Wochen vorher mitzuteilen.

### 6. Niederschlagswasser:

Auf § 45 h Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg sowie die Verordnung zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 wird verwiesen.

### 7. Sportanlagenlärmschutzverordnung:

Beim Bau und Betrieb der Turnhalle sind die Regelungen der 18. BImSchV zu beachten.