

Stuttgart, 09.05.2007

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften
Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife)
im Stadtbezirk Hedelfingen (He 82/1)**

**- 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	22.05.2007 21.06.2007

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife) im Stadtbezirk Hedelfingen (He 82/1) wird in der Fassung des Entwurfs vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht gemäß § 9 (8) BauGB vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007.

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

Kurzfassung der Begründung

Der Gemeinderat hat im Juni 2005 mit dem Beschluss, das Grundstück der ehemaligen Gleisschleife an die Gewerbe Immobilien Errichtungs- und Verwaltungs AG + Co Ortszentrum Hedelfingen KG zu verkaufen auch der damit verbundenen geplanten Nutzung (Mischung aus Einzelhandel, Büros und Gastronomie) zugestimmt. Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist das geltende Planungsrecht zu ändern.

Am 28. März 2006 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB für den Bebauungsplanentwurf Hedelfinger Platz Teil 1 (Gleisschleife) im Stadtbezirk Hedelfingen beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18. April 2006 bis zum 18. Mai 2006. Anregungen sind keine eingegangen.

Aufgrund von Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplans und Text sowie die Begründung ergänzt. Die Ergänzungen sind in rot eingetragen und tragen das Datum vom 23. Januar 2007.

Bereits während des Aufstellungsverfahrens konnten Baugenehmigungen erteilt werden. Das Schnellrestaurant ist fertiggestellt, die anderen Projekte sind im Bau.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine Kosten, das Grundstück der ehemaligen Gleisschleife wurde komplett verkauft. Zur Realisierung des Bauvorhabens wurde die auf dem Grundstück befindliche Gasdruckregelanlage wie auch der Ablaufkanal für das Regenüberlaufbeckens (RÜB) auf Kosten des neuen Eigentümers bereits verlegt.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Ref. WFB, Ref. T, OB/82

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Keine.

Erledigte Anfragen/Anträge:

Antrag vom 09.05.2005 Nr. 154/2005

Antrag vom 20.05.2005 Nr. 166/2005

Antrag vom 08.02.2006 Nr. 24/2006

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 28. März 2006/ 23. Januar 2007
3. Übersichtsplan über die neue Abgrenzung der Teile 1 und 2 des Verfahrens
4. Verkleinerung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans (unmaßstäblich)
5. Text des Bebauungsplans

Ausführliche Begründung

Planungsanlass

Durch die Umstellung der Straßenbahnlinie 13 auf den Stadtbahnbetrieb wurde die Gleisschleife auf dem das städtischen Flurstück 1516 an den Otto-Hirsch-Brücken nicht mehr benötigt und konnte veräußert werden. Damit wird eine städtebauliche Neuordnung dieses Bereichs möglich. Um die gewünschte Nutzung, eine Mischung aus Einzelhandel, Büros und Gastronomie realisieren zu können, muss das geltende Planungsrecht geändert werden.

Ebenfalls entbehrlich geworden ist der Gleiskörper in den Otto-Hirsch-Brücken. Die Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken ist zwar ohne Änderung des Planungsrechts möglich, die neue Straßenplanung muss jedoch die geplante künftige Nutzung und eine sinnvolle Erschließung des Gleisschleifengrundstücks berücksichtigen. Deshalb wurde ein Teil der Otto-Hirsch-Brücken in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Für diesen Teil 1 soll der Satzungsbeschluss herbeigeführt werden.

Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 21. März 2006 bei der Vorberatung zum Auslegungsbeschluss angeregt, das Bebauungsplanverfahren nicht für den gesamten Teil, wie in der Vorlage zum Auslegungsbeschluss dargestellt (GRDRs 160/2006) fortzuführen, sondern lediglich den Teil des Geltungsbereichs auszulegen und zum Satzungsbeschluss zu bringen, der für die Neubebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Gleisschleife erforderlich ist. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt (Anlage 2). Das Bebauungsplanverfahren für die übrige Fläche wird im Teil 2 zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt. Der Geltungsbereich für den nunmehr erweiterten Teil 2 und den reduzierten Teil 1 des Bebauungsplanverfahrens Hedelfinger Platz ist in der Anlage 3 dargestellt.

Der Bezirksbeirat Hedelfingen hat in seiner Sitzung am 21. März 2006 die Trennung des Verfahrens und die öffentlichen Auslegung für diesen Teil 1 einstimmig beschlossen, jedoch mit der Maßgabe

- im Baugebiet keine Vergnügungsstätten zuzulassen,
- Bauanträge zur Beratung vorzulegen,
- das Verfahren für die Teile 1 und 2 innerhalb von 12 bis 24 Monaten abzuschließen,
- die Bepflanzung auf dem Grundstück, wo es möglich ist, zu verbessern,
- die Verkehrserschließung im Bereich der Otto-Hirsch-Brücken sicherzustellen.

Stellungnahme:

Der Wunsch, keine Vergnügungsstätten zuzulassen, wurde in die Festsetzungen bezüglich der Nutzungen übernommen.

In der Bezirksbeiratssitzung am 21. März 2006 wurden bei der Beratung zum Auslegungsbeschluss Unterlagen zum vorliegenden Bauantrag erläutert. Fragen dazu wurden während der Sitzung keine gestellt.

Für den reduzierten Teil 1 wird das Verfahren mit dieser Vorlage zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Für die übrige Fläche zwischen Otto-Hirsch-Brücken und Heiligenwiesen ist eine grundlegende Neuordnung gewünscht. Die Weiterführung des Teils 2 ist deshalb nur dann sinnvoll, wenn die künftige Entwicklung auf dem Nachbargrundstück (Gelände der Fa. Schaudt) absehbar ist. Dies ist derzeit noch nicht der Fall.

Die Bepflanzung des Grundstücks ist an den Stellen, an denen es besonders wünschenswert wäre, nicht bzw. nur in geringem Umfang möglich, da sich im Untergrund nicht nur Versorgungsleitungen befinden, sondern auch der Dürrbachkanal liegt. Die Pflanzung großkroniger Bäume - wie gefordert -, ist deshalb nicht möglich. Jedoch soll mit Heckenpflanzungen entlang der Straße und kleinkronigen Bäumen auf dem Parkplatz das Erscheinungsbild verbessert werden.

Im Bebauungsplanentwurf und in der Begründung ist die Verkehrserschließung dargestellt bzw. dargelegt. Ergänzungen dazu wurden nicht vorgenommen.

Am 28. März 2006 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mehrheitlich für den reduzierten Teil 1 beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Planungsrelevante Anregungen wurden im Bebauungsplanentwurf bzw. durch Ergänzungen nach der Auslegung berücksichtigt. Durchgeführte Untersuchungen in Bezug auf die Umweltbelange sind im Umweltbericht beschrieben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 18. April 2006 bis 18. Mai 2006. Während der Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

Ergänzungen/Änderungen

Bei der Abstimmung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens stellte sich heraus, dass für die Abfallentsorgung auf dem Grundstück ein zusätzliches Fahrrecht zugunsten der AWS festgesetzt werden muss. Die Festsetzung dieses Fahrrechts wie auch die Erweiterungen des Leitungsrechts stellen eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs dar, der die Grundlage der Planung nicht berührt. Den von diesen Änderungen betroffenen Beteiligten wurde Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äußern. Diese haben zugestimmt. Diese wie auch einige redaktionelle bzw. klarstellende Änderungen wurden mit Datum vom 23. Januar 2007 in den Bebauungsplanentwurf und in der Begründung übernommen.

Begründung gemäß § 9 (8) und Umweltbericht gemäß § 2 (4) BauGB

Die Grundzüge und Auswirkungen der Planung sind in der Begründung mit Umweltbericht vom 28. März 2006 / 23. Januar 2007 dargelegt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung wie auch die Untersuchung besonders geschützter Arten und die übrigen Umweltbelange werden im Umweltbericht ausführlich abgehandelt.

Umweltbelange

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Deshalb wurde bei der Weiterführung des Verfahrens - der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - ein Umweltbericht erstellt. Dieser wurde als Vorentwurf den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung vorgelegt, überarbeitet und als Bestandteil der Begründung mit ausgelegt. Die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen sind durch die redaktionellen Ergänzungen berücksichtigt.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung i. S. § 1 a BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Bestands- und Eingriffsbewertung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass der mit der Planung verbundene Eingriff durch die Festsetzungen im Geltungsbereich ausreichend ausgeglichen ist (rechnerischer Vollaussgleich).

Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens Hedelfinger Platz Teil 1 und Teil 2) wurde im Jahr 2005 auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten untersucht. Im Untersuchungsraum wurden dabei 9 Brutvogelarten und weitere 8 Arten als Nahrungsgäste beobachtet. Das Gebiet ist aufgrund deutlicher Störungseinflüsse durch die Nutzung und die Siedlungslage im Hinblick auf das Vorkommen anspruchsvoller Brutvogelarten stark verarmt.

Es ist davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Auswirkungen der Planung den Erhaltungszustand der lokalen Vorkommen besonders geschützter Arten weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigen werden.

Bodenschutzkonzept der Stadt Stuttgart

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Stuttgart hat am 16. März 2006 den haushälterischen Umgang mit Boden und die Bewirtschaftung eines Bodenkontingents beschlossen.

Dazu ist das Bodenkontingent zu jedem Bauleitverfahren fortzuschreiben:

Das Bodenkontingent beträgt mit Datum vom 31. Dezember 2006 950 Punkte. Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Hedelfinger Platz Teil 1 (He 82/1) reduziert sich dies nach Einschätzung des Amtes für Umweltschutzes um den Wert 0.

Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung des Baugrundstücks, der Turn- und Versammlungshalle, der Festwiese und des Bürgerhausparkplatzes erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt von den Otto-Hirsch-Brücken. Dazu ist die Installation einer Lichtsignalanlage erforderlich. Diese Zufahrt samt den notwendigen Geländeanpassungen wird vom Eigentümer hergestellt. Der dazu erforderliche Erschließungsvertrag wird in Kürze abgeschlossen werden.

Das Stadtmessungsamt hat einen Planungsvorteil von rd. 8 Mio. errechnet. Die Otto-Hirsch-Brücken sind beitragsrechtlich bereits abgerechnet, ein Rückfluss über Erschließungsbeiträge findet nicht statt.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 31. Januar 2007 der Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken (GRDrs. 7/2007) zugestimmt, die Kosten für diese Maßnahme sind im Haushalt 2006/2007 gesichert.

I Begründung

1. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs befindet sich in Randlage zum Zentrum des Stadtbezirks Hedelfingen zwischen der Hedelfinger Straße und der Bundesstraße 10, nördlich der Otto-Hirsch-Brücken, angrenzend an das Gelände der Firma Schaudt. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,42 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Umstellung der Linie 13 auf Stadtbahnbetrieb im Jahre 1998 wird die Wendeschleife der Straßenbahn auf dem Flurstück Nr. 1516 an den Otto-Hirsch-Brücken nicht mehr benötigt. Damit kann das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Inzwischen wurde das Grundstück verkauft und der neue Eigentümer beabsichtigt eine Mischung aus Einzelhandel, Büros und Gastronomie zu verwirklichen. Dies ist mit den allgemeinen Zielen und Zwecke der Planung, die bereits im Jahre 1997 zum Aufstellungsbeschluss formuliert wurden, vereinbar. Zur Realisierung des Vorhabens wird das Bebauungsplanverfahren weitergeführt und das geltende Planungsrecht geändert.

Mit der Aufgabe der Wendeschleife ist auch der Gleiskörper in den Otto-Hirsch-Brücken entbehrlich geworden. Die bisherige Planung für die Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken muss auf die künftige Erschließung und Nutzung des Grundstücks abgestimmt werden und wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

2.2 Geltendes Recht, andere Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächenutzungsplan 2010 entwickelt. Dieser stellt die zu überplanende Fläche als Gemischte Baufläche (Bestand) dar.

Für den überwiegenden Teil der ehemaligen Gleisschleife legt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1956, der in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen wurde und somit formell nichtig ist, öffentliche Grünfläche sowie Verkehrsfläche; *für die übrige Restfläche setzt ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1972 Gewerbegebiet* fest.

Darüber hinaus gilt die Satzung über Vergnügungsstätten und andere aus dem Jahre 1989.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters und weiterer Einzelhandelsgeschäfte auf dem Grundstück der ehemaligen Gleisschleife soll die Versorgung in Hedelfingen langfristig sichergestellt werden. Die Ergänzung dieser Nutzung durch Büros und Gastronomie ergibt die gewünschte Nutzungsmischung. Der Standort ist zentral gelegen und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut erreichbar. Die Er-

schließung des Grundstücks kann im Zusammenhang mit der bereits in Planung begriffenen Umgestaltung der Otto-Hirsch-Brücken gelöst werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass eine Zufahrt zur Turn- und Versammlungshalle wie auch zum Festplatz über das Grundstück möglich ist. Eine zusätzliche Erschließung wird deshalb nicht erforderlich. Zu verlegende Leitungen, Abwasserkanäle und der verdolte Dürrbach machen es schwierig zu den Otto-Hirsch-Brücken eine durchgehende Begrünung herzustellen. Wo dies jedoch mit den neu festgesetzten Leitungsrechten vereinbar ist, sind Baumpflanzungen vorgesehen, um den zentralen Standort gestalterisch aufzuwerten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

~~Die Planung auf dem Flurstück der ehemaligen Gleisschleife erfordert, wegen der Größe der geplanten Einzelhandelsnutzung, die Festsetzung eines Kerngebiets (MK). Wohnungen sind nicht zulässig. In dieser Lage Das Plangebiet ist an der Bundesstraße 10 wie auch an den Otto-Hirsch-Brücken gelegen. Verbunden mit dem hohen Verkehrsaufkommen ist eine hohe Immissionsbelastung des Gebiets, was jedoch nicht gegen eine Nutzung als Kerngebiet mit Nutzungen wie einem großflächigen Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment, weiteren Einzelhandelsgeschäften, einem Schnellrestaurant und Büros spricht.~~

Durch die gewerbliche Nutzung des Gebiets und das angrenzende Gewerbegebiet ist das Gebiet wenig dazu geeignet nach den üblichen Arbeitszeiten Erholung und Ruhe für Bewohner zu bieten. Deshalb sind Wohnungen nicht zulässig. Aufgrund der Lage sind nur Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern städtebaulich erwünscht. Andere Tankstellen sind unzulässig. Dem Umfeld Bürgerhaus und katholische Kirche mit Gemeindehaus auf der anderen Seite der Otto-Hirsch-Brücken entsprechend sind im Gebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Auf dem Flurstück verläuft der verdolte Dürrbach (eigenes Flurstück), der nur unter Einhaltung eines Lichtraumprofils von 4,50 m sowie eines Schutzstreifens beiderseits von je 2,00 m entlang des Dürrbachflurstücks überbaut werden darf.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Gebäudehöhe im Kerngebiet ermöglicht vier Vollgeschosse. Bei einer GRZ von 0,6 ergibt sich somit überschlägig eine GFZ von 2,4. Die gemäß BauNVO zulässige Obergrenze für Kerngebiete wird somit nicht erreicht.

3.4 Bauweise

Die im Kerngebiet festgesetzten Baufenster sind so angelegt, dass sie die aktuelle Planung berücksichtigen, jedoch später auch eine intensivere Nutzung ermöglichen. Insbesondere an den Otto-Hirsch-Brücken wäre eine höhere zeilenartige Bebauung entlang der Straße, auch zum Schutz der rückwärtigen Nutzungen, städtebaulich wünschenswert. Diesem Ziel entsprechen die festgesetzten Gebäudehöhen, die auch hier eine 4-geschossige Bebauung ermöglichen. Eine Bebauung kann jedoch *wegen vorhandener Leitungen* nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (EnBW) der EnBW erfolgen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Für die großflächigen Gebäude des Kerngebietes wird Flachdach ausgewiesen. Zur Wahrung des Ortsbildes in diesem Bereich werden grelle Farben für die Fassadengestaltung ausgeschlossen.

Weitere Vorschriften regeln die Gestaltung von Mülltonnenplätzen, Werbeanlagen sowie Antennen und Stellplätze / Garagen.

3.6 Verkehrserschließung

Das Kerngebiet, das benachbarte Bürgerhaus, die Grünflächen sowie die Turn- und Versammlungshalle sollen für den motorisierten Verkehr über eine gemeinsame Zufahrt von den Otto-Hirsch-Brücken erschlossen werden. Um hier verlässliche Verkehrszahlen zur Verfügung zu haben, wurde von der Ingenieur Gesellschaft Verkehr Stuttgart ein Verkehrsgutachten zur Erschließungsproblematik erstellt. Zur Bewältigung der im Gutachten errechneten Verkehrsmengen von 770 Fahrten pro Tag und Richtung in das Gebiet wurde die bereits vorhandene Planung für den Umbau der Otto-Hirsch-Brücken angepasst.

Mit dem Umbau der Otto-Hirsch-Brücken wird die Zielsetzung verfolgt, den städtischen Charakter des Straßenabschnitts zu betonen und die Bedingungen für Fußgänger und den ÖPNV zu verbessern. Zur Erreichung dieser Ziele sollen die Gehwege verbreitert und am Straßenrand Parkmöglichkeiten mit Begrünung angeordnet werden. Der Umbau der Otto-Hirsch-Brücken sieht auf beiden Seiten Geh- und Radwege vor.

Aus Richtung Obertürkheim kommend wird eine Busspur in Richtung Hedelfinger Platz eingerichtet. Die Bushaltestellen der Linien 62 und 65 werden an das Ende dieser Busspur verlegt, um die Wege beim Umsteigen in/von der Stadtbahn zu verringern. Busse der Linie 103 aus Richtung Esslingen kommend halten an einer eigenen Bushaltestelle auf Höhe des Kerngebiets, da sie zur Weiterfahrt auf die Linksabbiegespur in Richtung Amstetter Straße wechseln müssen.

Die Bushaltestelle in der Gegenrichtung wird so angeordnet, dass an haltenden Bussen vorbeigefahren werden kann und das ggf. zwei Busse gleichzeitig Platz finden. Die erforderliche Zufahrt zum Kerngebiet und den übrigen Nutzungen muss über eine Lichtsignalanlage geregelt werden, um nicht nur ein gefahrloses Ein- und Ausfahren in die Otto-Hirsch-Brücken zu ermöglichen, sondern auch einen möglichen Rückstau zu verhindern.

Ein Großteil der für das benachbarte Bürgerhaus vorgesehenen ca. 15 Stellplätze können direkt von der gemeinsamen Zufahrt, den Otto-Hirsch-Brücken aus, angefahren werden. Fahrzeuge, die zur Turn- und Versammlungshalle und/oder zur Festwiese wollen, können die Erschließungsstraße auf dem Grundstück mit benutzen. Der Eigentümer hat der Stadt Stuttgart das Recht eingeräumt, dass Busse für Ausflugsfahrten (mehrmals im Jahr) im „Rundkurs“ das Grundstück überfahren können. Eine Sicherung über ein Fahrrecht ist dazu nicht erforderlich.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der neuen Nutzungen des Kerngebietes ist für die Bewohner an der Hedelfinger Straße durch Fußwege in der öffentlichen Grünanlage gewährleistet.

Durch die Nähe zur Stadtbahnendhaltestelle der Linien 9 und 13 und den Haltestellen der Buslinien 62, 65 und 105 sind alle Nutzungen im Geltungsbereich durch den ÖPNV gut erreichbar.

3.7 Ver- und Entsorgung

Der Bereich des Bebauungsplans liegt innerhalb bebauter Ortslage.

Um die Fläche der ehemaligen Gleisschleife entsprechend der geplanten Nutzung bebauen zu können, musste jedoch die bestehende Gasdruckregelstation verlegt werden. Für die neue Gasregelstation und die Notüberspeisung wurden zwei Versorgungsflächen festgesetzt. Das Gleiche gilt für die vorhandenen Gas- und Wasserversorgungsleitungen. Auch diese müssen im Zuge der geplanten Bebauung verlegt werden. Zugang und Zufahrt sind zwischen den Grundstückseigentümern und dem Versorgungsunternehmen EnBW vertraglich geregelt. Für die neu zu verlegenden Leitungen wurden die erforderlichen Flächen mit Leitungsrechten belegt (lr_1).

Durch das Kerngebiet verläuft das Grundstück des verdolten Dürrbachs, der als Gewässer 2. Ordnung als Grundstück nicht veräußert werden kann und nur unter bestimmten Bedingungen (Schutzstreifen beiderseits 2,00 m (lr_2) und einem Lichtraumprofil von 4,50 m) überbaut werden darf.

Der Ablaufkanal des Regenüberlaufbeckens Hedelfinger Platz verläuft über das Grundstück und muss ebenfalls verlegt werden. Die neue Trasse trägt der geplanten Bebauung Rechnung und wird über ein Leitungsrecht (lr_3) gesichert.

Die unter 3.6 erläuterte gemeinsame Zufahrt wird ebenfalls über ein Geh- und Fahrrecht (gr ; fr_1) gesichert.

Zur Abfallbeseitigung können die eingesetzten Fahrzeuge die auf dem Grundstück für den Lieferverkehr vorgesehene Umfahrt benutzen.

Dafür wird zugunsten der Abfallwirtschaft Stuttgart (AWS) ein Fahrrecht (fr_2) festgesetzt.

3.8 Grünflächen

Pflanzverpflichtungen sichern die Durchgrünung des Gebietes. Mit einer sich an der Grundstücksgröße orientierenden Pflanzverpflichtung wird ein Mindestbaumbestand gesichert. Wichtige Baumstandorte sind lagemäßig festgelegt. Auch im öffentlichen Straßenraum der Otto-Hirsch-Brücken und in der Grünfläche zwischen Otto-Hirsch-Brücken und Festhalle sind Baumpflanzungen vorgesehen.

Auch die Begrünung der an die Gehwege angrenzenden Flächen der privaten Grundstücke wird durch Pflanzverpflichtungen gesichert. Flachdächer sind zu begrünen.

4. Umweltbelange

Die Umweltbelange sind im Umweltbericht abgehandelt.

4.1.1 Eingriffsbewertung Bestands- und Eingriffsbewertung gem. § 1 a BauGB

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt und hat zu folgendem Ergebnis geführt:

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen *heute bereits fast vollständig versiegelte bereits überbaute bzw. als Mischgebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Flächen. Nicht bebaute Flächen (Gleisschleife, Parkplatz) und brachliegende Flächen.* sind heute bereits versiegelt. Grünflächen bzw. Vegetationsbestände beschränken sich auf die Böschungsfäche sowie einige Baumstandorte. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in sofern der rechtliche Bestand als Ausgangsbasis heranzuziehen. Infolge der Überbauung und der beabsichtigten Grünfestsetzungen stellt die Planung keinen Eingriff in Natur und Landschaft i. S. § 1 a BauGB i. V. mit § 21 BNatSchG dar. Weitergehende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs sind daher nicht erforderlich. Nach dem für die Stadt Stuttgart entwickelten Berechnungsmodell ergibt sich für das Plangebiet ein rechnerischer Vollausgleich. Der mit der Planung verbundene Eingriff ist damit ausgeglichen. Die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung, zur Bepflanzung und zur Dachbegrünung stellen Minimierungsmaßnahmen dar. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.1.2 Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

Eine im Jahr 2005 von der Gruppe für Ökologische Gutachten Detzel und Matthäus durchgeführte Untersuchung für den Gesamtbereich um den Hedelfinger Platz hat insgesamt 9 Brutvogelarten und 8 Vogelarten als Nahrungsgäste festgestellt. Von den als Nahrungsgästen festgestellten Arten zählt lediglich eine Art (Mäusebussard) zu den streng geschützten Arten.

Insgesamt ist der Untersuchungsraum bezüglich der Brutvögel stark verarmt, was im Wesentlichen auf die deutlichen Störungseinflüsse durch die Nutzung und die Siedlungslage zurückzuführen ist.

In Anbetracht der verbleibenden Lebensraumqualitäten liegt unter Berücksichtigung von § 62 BNatSchG eine Befreiungslage vor.

4.2 Wasser- und Bodenschutz

Zur Minimierung der nachteiligen Folgen der Bodenversiegelung sind Flachdächer zu begrünen und oberirdische Stellplätze in Rasenfugenpflaster auszuführen.

4.3 Lufthygiene, Lärm

Um die Lärmbelastung der zwischen der Hedelfinger Straße und der Uferstraße / B 10 gelegenen Fläche zu ermitteln, wurde eine schalltechnische Untersuchung (von Heine & Jud, Ingenieurbüro für Umweltplanung, 29. März 2006) durchgeführt. Es ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

<i>Hedelfinger Straße</i>	<i>67 - 70 dB(A) tags;</i>	<i>59 - 61 dB(A) nachts,</i>
<i>am Hedelfinger Platz</i>	<i>70 - 75 dB(A) tags;</i>	<i>61 - 66 dB(A) nachts,</i>
<i>Otto-Hirsch-Brücken</i>	<i>72 - 77 dB(A) tags;</i>	<i>64 - 69 dB(A) nachts,</i>
<i>Uferstraße/B 10</i>	<i>75 - 76 dB(A) tags;</i>	<i>68 dB(A) nachts.</i>

Für das Plangebiet ist deshalb festgesetzt, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen sind. Dabei ist der maßgebliche Außenlärmpegel von 80 dB(A) zu beachten.

Die im Hinblick auf die Grenzwerte der 22. BImSchV ermittelten Schadstoffbelastungen am Straßenrand (Prognosen für 2005 und 2010) ergeben für den Bereich der Otto-Hirsch-Brücken bzw. für den Hedelfinger Platz bezüglich beider Prognosejahre Überschreitungen des Stickstoffdioxidgrenzwertes (Jahresmittelwert von 40 µg/m³) und des Grenzwertes von Feinstaub (PM 10; Tagesmittelwert von 50 µg/m³ bei 35 zulässigen Überschreitungen). Dagegen werden die Grenzwerte von Benzol voraussichtlich eingehalten. Wiederum überschritten sind gemäß dem Prognosezeitraum aber die Luftqualitätszielwerte 2005/2010 bezüglich aller drei Schadstoffe.

Insgesamt wird eine deutliche Luftschadstoffbelastung festgestellt, die aber noch keine speziellen planerischen Mittel oder Festsetzungen erfordert.

5. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur

Das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet grenzt direkt an den alten Ortskern von Hedelfingen.

Der überwiegende Teil der Besucher des Kerngebietes wird das Auto benutzen; doch das Gebiet ist vom Ortskern auch fußläufig gut erreichbar und dient der Versorgung des Ortes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ohne ein Flächenangebot wie dieses wäre zu befürchten, dass künftig für Hedelfingens Ortskern kein Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung steht.

Kunden bzw. Besucher, die von der B 10 kommen, können das Ladenzentrum und die angrenzenden Einrichtungen über die Otto-Hirsch-Brücken auf kurzem Weg erreichen, ohne den Hedelfinger Platz zu überfahren.

6. Erforderliche Maßnahmen

Die Belange der Stadt bezüglich der geplanten Nutzung auf der ehemaligen Gleisschleife werden über den Kaufvertrag, *den Erschließungsvertrag sowie und zusätzliche vertragliche Regelungen wie auch* durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Wegen des Bauvorhabens können die Taxistandplätze nicht am bisherigen Standort verbleiben und müssen verlegt werden. Ersatzweise wären z. B. hinter dem Kiosk am Hedelfinger Platz drei Taxi-„Stellplätze“ denkbar.

Um die ordnungsgemäße Erschließung des Grundstücks von den Otto-Hirsch-Brücken aus sicherzustellen, ist die Einrichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich.

7. Statistische Daten

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 1,42 ha. Davon entfallen auf Festsetzung als

Kerngebiet	8 537 m ²
Verkehrsflächen	5 551 m ²
Versorgungsflächen	112 m ²

TEXT

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

Kerngebiet - § 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

MK₁ Sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind nicht zulässig
Vergnügungsstätten der Kategorien A, B und C der Satzung Vergnügungs-
stätten und andere (1989/10) sind nicht zulässig.

Tankstellen gemäß § 7 (3) 1 BauNVO sind nicht zulässig.

Bauweise - § 22 Abs. 4 BauNVO

a Wie offene Bauweise, ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

Höhe baulicher Anlagen - § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Höhen baulicher Anlagen gemäß Einschrieb im Lageplan als
Oberkante Attika oder Brüstung oder Schnitt der Außenwand
mit der Dachhaut.

Höhenangabe über der Straßenmitte der nächstgelegenen öf-
fentlichen Verkehrsfläche:

Höhenangabe über NN

HbA₁ 250,00 m

HbA₂ 237,00 m

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

gr Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer)

lr₁ Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger. Über- und Unterbauungen im
Einvernehmen mit den Leitungsträgern sind möglich.

lr₂ Schutzstreifen entlang des Dürrbachgrundstücks mit einer Breite von 2 m
beidseitig. Über dem verdolten Dürrbach und dem Schutzstreifen ist ein
Lichtraumprofil von 4,50 m über der Gerinnesohle von jeglicher Bebauung
freizuhalten.

Lasten von Bauwerken außerhalb des lr₂ dürfen nicht auf den verdolten
Dürrbach abgetragen werden.

lr₃ Ablaufkanal des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Hedelfinger Platz.
Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart.
Eine Überbauung des Ablaufkanals ist nur möglich, wenn entsprechende
Maßnahmen zum Explosionsschutz getroffen werden. Diese sind im Be-
nehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt Stuttgart, Eigenbetrieb Stadtent-
wässerung (SES) vorzunehmen.

- fr₁ Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- fr₂ Fahrrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Stuttgart / AWS).

Passive Lärmschutzmaßnahmen - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z. B. Schallschutzfenster, geeignete Grundrissgestaltung, Lüftungseinrichtungen) sind in den Baugebieten entlang der

- Otto-Hirsch-Brücken (maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - von bis zu 80 dB(A)

zu treffen.

Pflanzverpflichtung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- pv₁ Mindestens 10 % der maßgeblichen Grundstücksfläche sind unter Verwendung von heimischen Gehölzen zu begrünen. Je angefangene 750 m² maßgebliche Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. (3) BauNVO ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.
- pv₂ Die Fläche ist mit einer Hainbuchenhecke mit 1,30 m Höhe zu begrünen.
- pv₃ Flachdächer sind mit einheimischen Arten zu begrünen. Die Substrathöhe muss wenigstens 12 cm betragen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden, sofern deren Fläche nicht mehr als 50 % der Dachfläche beansprucht und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsfläche angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,00 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,50 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.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachgestaltung - § 74 LBO

- FD Flachdach begrünt, s. a. pv₃
Dachneigung höchstens 10°.

Garagen / Stellplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Ga Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücks fläche zulässig.
Dächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.
Tiefgaragen sind mit mindestens 30 cm Erdüberdeckung herzustellen.

St Stellplätze sind in Rasenfugenpflaster auszuführen.

Außenantennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Zulässig ist nur eine Außenantenne pro Gebäude.

Fassadengestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Kräftige, grelle Farben sind nicht zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile können zugelassen werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig zur Angleichung der Geländehöhe an die Erdgeschossfußbodenhöhe. Ausnahmen zur Angleichung der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücke können zugelassen werden.

Müllbehälter - § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Müllbehälter sind durch Anpflanzungen, Rankgerüste oder geeignete bauliche Maßnahmen allseitig und dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Behälter sind mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Abfallvermeidung und Abfallentsorgung (AfS) wird verwiesen.

Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind zulässig bis zu einer Größe von jeweils 8 m² Ansichtsfläche und an Gebäuden bis insgesamt 20 % der jeweiligen Fassadenfläche. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Ausnahmen an der Stätte der Leistung im Zugangs- oder Zufahrtbereich können zugelassen werden.

Werbeanlagen sind nicht zulässig auf öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen, mit Blink- oder Lauflicht, oberhalb der Gebäudewände, auf Flächen mit Pflanzverpflichtung und auf Einfriedigungen.

C. Kennzeichnungen - § 9 Abs. 5 BauGB

Die Flächen im Geltungsbereich werden als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Lärmemissionen zu treffen sind.

D. Hinweise

Aufteilung der Verkehrsflächen

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

Denkmalschutz

Stößt man bei Grabungen oder Arbeiten auf Funde, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, so ist unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde oder das zuständige Polizeirevier zu benachrichtigen.

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.

Anpflanzungen

Als standortgerechte Anpflanzungen eignen sich beispielsweise folgende heimische

Bäume: Ahorn, Eiche, Linde, Buche, Apfel, Birnen, Kirschen, Mirabellen, Zwetschgen, Vogelbeere, Mehlbeere, Rotdorn, Hainbuche;
Sträucher: Haselnuss, Holunder, Pfaffenhütchen, Liguster, Schneeball.

Bodenschutz

Das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und insbesondere die §§ 4 und 5 sind zu beachten. Danach ist anzustreben, den beim Aushub anfallenden nicht kontaminierten Bodenaushub nach Bodenarten zu trennen, zwischenzulagern und - möglichst im Baugebiet selber - einer Verwertung zuzuführen. Mit Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB besonders sparsam und schonend umzugehen. Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 25. April 1991 über die Entsorgung von Erdaushub, Bauabbruchmaterial und Straßenaufbruch ist zu beachten.

Grundwasserschutz und Wasserrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb der Außenzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg. Zum Schutz des Grundwassers und der Mineralquellen bedürfen alle Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens. Im Geltungsbereich ist mit Grundwasser zwischen 222,50 bis 223,50 m üNN zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes für Baden-Württemberg sowie auf das Beiblatt wird verwiesen.