

Stuttgart, 04.12.2007

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Epplestraße/Wurmlinger Straße im Stadtbezirk Degerloch (De 109)**

**- Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO mit Anregungen**

### **Beschlussvorlage**

| Vorlage an                                      | zur                             | Sitzungsart                    | Sitzungstermin           |
|---|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Ausschuss für Umwelt und Technik<br>Gemeinderat | Vorberatung<br>Beschlussfassung | nicht öffentlich<br>öffentlich | 18.12.2007<br>20.12.2007 |

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

### **Beschlussantrag**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Epplestraße/Wurmlinger Straße“ im Stadtbezirk Degerloch (De 109) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfes des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007 nach § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung mit Umweltbericht vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007. Der Geltungsbereich ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Vom Durchführungsvertrag wird Kenntnis genommen.

Es wird festgestellt, dass der Mehrzahl der Anregungen der Beteiligten nicht oder nur teilweise gefolgt werden konnte.

### **Kurzfassung der Begründung**

Basierend auf einem entsprechenden Antrag der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH wurde am 21. Februar 2006 die **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** für das rund 2 500 m<sup>2</sup> große innerörtliche Bestandsareal beschlossen. Die Änderung des Planungsrechtes soll ermöglichen, die heterogene Bestandsbebauung durch einen neuen Geschäfts- und Wohnkomplex zu ersetzen und die markante Ecksituation städtebaulich aufzuwerten. Ziel ist, dem heute ansässigen Lebensmittel-

markt eine zukunftsfähige Erweiterungsmöglichkeit anzubieten und innerörtlichem Wohnraum zu schaffen.

Die **Planung** sieht im Erdgeschossbereich Einzelhandelsflächen mit Lebensmittelmarkt (Verkaufsfläche von Markt über 800 m<sup>2</sup>) vor und in den oberen Geschossen Wohnungen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in einer 2-geschossigen Tiefgarage geplant. Dabei soll sowohl die Zufahrt in die Tiefgarage als auch die Anlieferung von der Epplestraße aus erfolgen. Auf die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf vom 26. Januar 2007 (Anlage 6) mit Klarstellung vom 15. Oktober 2007 (Anlage 6a) wird verwiesen. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** im März 2006 wurde erhebliche Kritik am Vorhaben geäußert (u. a. durch eine Rechtsanwaltskanzlei als Vertretung der Angrenzer und durch eine Unterschriftenaktion). Die Kritik betraf insbesondere die Höhenentwicklung, die massive Überbauung und die Erschließung. Der Entwurf wurde in einigen kritisierten Punkten überarbeitet, jedoch konnten nicht alle Punkte umfassend berücksichtigt werden.

Der **Auslegungsbeschluss** wurde am 8. Mai 2007 gefasst. Bei der **öffentlichen Auslegung** im Juni 2007 wurde erneut eine Vielzahl an Anregungen vorgebracht (u. a. durch eine Rechtsanwaltskanzlei als Vertretung von 5 Parteien). Bedenken bestehen insbesondere gegenüber der massiven Überbauung, der Höhenentwicklung, der Einfügung des Vorhabens in die Stadtstruktur (Erhaltungssatzung) und der Erschließung. Den Anregungen wurde in 6 Punkten teilweise gefolgt (siehe Anlage 4). Insbesondere wurde das Haus 1 im Grenzbebereich zur Wurmlinger Straße 3 - 7 geringfügig verkleinert und der Vorhabenplan angepasst. Die Anregung Mobilfunksendeanlagen auszuschließen wurde im städtebaulichen Vertrag aufgegriffen. Die Änderungen sind im Sinne der Anregungen und tragen diesen in Teilen Rechnung. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat den Änderungen zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 26. Januar 2007 wurde mit Datum vom 15. Oktober 2007 **zur Klarstellung geändert**. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Erhöhung der Anzahl der Fahrradabstellplätze, außerhalb des Geltungsbereichs die Korrektur der Visiere und ergänzende Erläuterungen zum Maß der Nutzung, zur Erhaltungssatzung und zu den örtlichen Bauvorschriften. Zudem ist die Hollenbach Immobilien GbR, bestehend aus Ute und Jürgen Hollenbach neben der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH als Vorhabenträger dem Durchführungsvertrag zugetreten. Im Folgenden werden die beiden Vorhabenträger weiterhin als der Vorhabenträger bezeichnet.

Bei der **Behördenbeteiligung** haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Parallel wird die **Änderung des Flächennutzungsplans** Nr. 40 nach § 8 (3) BauGB im Bereich Epplestraße/Wurmlinger Straße durchgeführt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Verfahrens- und Planungskosten in Höhe von 15.850 € zu übernehmen. Die Kosten

für interne Ausgleichsmaßnahmen und für erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum in Folge des Vorhabens trägt ebenfalls der Vorhabenträger.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Referate T,OB/82

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

keine

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

keine

Matthias Hahn  
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- 2a. Schreiben zur Unterschriftenliste
- 2b. Schreiben Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk, RA Dr. Schaupp-Haag
3. Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
4. Anregungen der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung
- 4a. Schreiben Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk, RA Dr. Schaupp-Haag
5. Namensliste der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung
6. Begründung mit Umweltbericht nach § 9 (8) BauGB  
vom 26. Januar 2007 mit Änderungen vom 15. Oktober 2007
- 6a. Klarstellende Änderung vom 15. Oktober 2007
- 7a. Bebauungsplan Festsetzungen vom 26. Januar 2007/10.Oktober 2007
- 7b. Bebauungsplan Planausschnitt vom 26. Januar 2007/10.Oktober 2007
8. Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)
9. VEP Antragsunterlagen (Verkleinerungen) vom 18. Dezember 2006/  
10.Oktober 2007

## Ausführliche Begründung

1. Verfahrensablauf
2. Öffentlichkeitsbeteiligung
3. Behördenbeteiligung
4. Städtebaulicher Vertrag
5. Ausgleichsmaßnahmen
6. Umweltbelange
7. Umgestaltung öffentlicher Straßenraum aufgrund des Vorhabens
8. Planungsvorteil
9. Kosten
10. Flächenbilanz
11. Klarstellende Änderung

### 1. Verfahrensablauf

Die Hollenbach Hausverwaltungs GmbH hat am 19. Dezember 2005 einen **Antrag** auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Areal Epplerstraße/ Wurmlinger Straße in Stuttgart-Degerloch gestellt. Daraufhin hat die Verwaltung in Anbetracht der prägnanten städtebaulichen Situation des Areals und der geplanten Nutzungen des Investors vorgeschlagen, ein Gutachterverfahren zur Erlangung alternativer Planungsansätze durchzuführen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderates hat am 8. November 2005 mehrheitlich beschlossen, **kein Gutachterverfahren** zu fordern. Im Bezirksbeirat wurde am 22. November 2005 die Durchführung eines entsprechenden konkurrierenden Verfahrens ebenfalls mehrheitlich abgelehnt.

Am 21. Februar 2006 (GRDRs.1457/2005) wurde der **Aufstellungsbeschluss** für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Epplerstraße/Wurmlinger Straße“ im Stadtbezirk Degerloch im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst.

Die Entwurfsplanung wurde am 7. März 2006 im **Städtebauausschuss** vorgestellt, der eine Überarbeitung des Entwurfskonzepts anregte. Auf Grund der Vielzahl an Anregungen - auch durch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung - wurde die vom Architekten überarbeitete Fassung dem Ausschuss für Umwelt und Technik am 11. April 2006 und in einer weiteren Überarbeitung am 20. Juni 2006 in **Form eines mündlichen Berichtes** vorgestellt.

Insbesondere wurde die Anzahl der Vollgeschosse von vier auf drei reduziert und die Erschließung modifiziert. Der Bezirksbeirat Degerloch hat am 27. Juni 2006 von der aktuellen Planung mit der Maßgabe Kenntnis genommen, dass die an die Wurmlinger Straße 3 angrenzende Gebäudeeinheit um ein halbes Stockwerk reduziert und dem Straßenverlauf durch eine leichte Drehung angepasst werden soll. Dem wurde nicht gefolgt.

Der Bezirksbeirat hat am 24. April 2007 dem Auslegungsbeschluss einstimmig zugestimmt. Der **Auslegungsbeschluss** wurde am 8. Mai 2007 im Ausschuss für Umwelt und Technik gefasst (GRDRs.14/2007).

Parallel zum weiteren Verfahren wird die **Änderung des Flächennutzungsplans** Nr. 40 nach § 8 (3) BauGB im Bereich Epplerstraße/Wurmlinger Straße durchgeführt.

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten **zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** vom 3. März bis 16. März 2006 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und im Bezirksrathaus Degerloch eingesehen werden. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 13. März 2006. Anwesend waren ca. 50 Bürgerinnen und Bürger. Schriftliche Anregungen wurden von 6 Bürgerinnen und Bürgern und einer Interessengemeinschaft, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk, vorgebracht. An einer Unterschriftenaktion nahmen 324 Bürgerinnen und Bürger teil. Der Entwurf wurde in einigen kritisierten Punkten überarbeitet, jedoch konnten nicht alle Punkte umfassend berücksichtigt werden (siehe Anlage 2).

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes vom 26. Januar 2007 nach § 3 (2) BauGB fand vom 29. Mai bis 29. Juni 2007 statt. Es wurden von 5 Beteiligten und einer Rechtsanwaltskanzlei, die 5 Beteiligte vertritt, erneut Anregungen vorgebracht. Den Anregungen konnte in 6 Punkten teilweise gefolgt werden (siehe Anlage 4). Insbesondere wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 18. Dezember 2006 mit Datum vom 10. Oktober 2007 dahingehend geändert, dass das Haus 1 von der Grenze zur Wurmlinger Straße 5 - 7 geringfügig zurückgesetzt wurde und der Müllstandort an der Wurmlinger Straße zur Straße hin verschoben wurde, damit die nachbarschützenden Abstandsflächen eingehalten werden können. Die Anregung Mobilfunksendeanlagen im Planungsgebiet auszuschließen wurde aus Gründen der Erhaltungssatzung und der städtebaulich markanten Lage im Durchführungsvertrag aufgegriffen.

Änderungen und Klarstellung sind im Sinne der Anregungen und tragen diesen in Teilen Rechnung. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit war nicht erforderlich. Der Vorhabenträger hat den Änderungen zugestimmt.

## 3. Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB** der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im März 2006 durchgeführt. Es sind bezüglich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht worden. Die Anregungen konnten berücksichtigt werden, soweit nicht nachstehend etwas Anderes aufgeführt ist:

*Der Naturschutzbeauftragte schlägt vor, als Kompensation für den Wegfall der kleinökologisch nicht uninteressanten verwilderten Gärten und für die Erhöhung des Versiegelungsgrads, den heutigen Platz Ecke Wurmlinger Straße und Epplerstraße zu vergrößern, teilweise zu begrünen und einen zusätzlichen großkronigen Baum zu pflanzen.*

Stellungnahme:

Aus städtebaulichen Gründen wird der Platz in seiner Größe nicht wesentlich verändert. Es ist geplant, die bestehenden Bäume zu erhalten. Für den Entfall des Gartengrundstücks sind eine Pflanzverpflichtung gleicher Größenordnung und eine Dachbegrünung vorgesehen.

*Die IHK Region Stuttgart forderte zu berücksichtigen, dass Behinderungen auf dem mit einem Streckenauslastungsgrad von 21 - 40% belasteten Abschnitt der Epplerstraße durch Abbiegeverkehre nicht entstehen.*

Stellungnahme:

Eine Grobabschätzung durch die Verkehrsplaner ergab, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses durch das Vorhaben zu erwarten ist. Des Weiteren wird für die Lage der Anlieferung und Tiefgaragenzufahrt an der Epplerstraße keine vernünftige alternative Lösung gesehen.

Die **förmliche Beteiligung nach § 4 (2) BauGB** der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im September 2006 durchgeführt. Es sind bezüglich der Planung keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht worden. Die Anregungen konnten berücksichtigt werden, soweit nicht nachstehend etwas Anderes aufgeführt ist:

*Der Südwestrundfunk weist darauf hin, dass Hör- und Funkprogramme durch bauliche Veränderungen gestört werden können. Es wird gefordert, entsprechende verpflichtende Maßnahmen für einen ungestörten Empfang vorzusehen.*

Stellungnahme:

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Neubebauung mit drei Vollgeschossen keine Beeinträchtigungen entstehen. Großflächige metallische Fassaden sind nicht vorgesehen.

Die Behörden wurden von der **öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB** und vom Ergebnis der Prüfung ihrer Äußerungen durch die Gemeinde benachrichtigt. Es wurden in diesem Rahmen keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht.

#### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Ein städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (De 109)) wurde mit der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH und der Hollenbach Immobilien GbR als Vorhabenträger abgeschlossen (siehe Anlage 8).

#### **5. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Freiflächengestaltungsplan festgelegten Maßnahmen (Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung) eine positive Entwicklung hinsichtlich umweltrelevanter Aspekte erreicht wird und ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs gesichert ist. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **6. Umweltbelange**

In der Begründung mit Umweltbericht (Anlage 6) sind die Umweltauswirkungen nach der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB im Kapitel II dargelegt. Alle Belange des Umweltschutzes, die für die Umweltprüfung erforderlich sind, wurden in den Blick genommen. Die erhobenen Umweltauswirkungen wurden ermittelt. Dadurch wurde der Detaillierungsgrad erreicht, welcher für die Abwägung erforderlich ist. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung zu erwarten.

Dem vorhandenen Verkehrslärm kann durch einen erhöhten baulichen Schallschutz entgegengewirkt werden. Für die gewerbliche Nutzung sind die immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte (TA Lärm) einzuhalten. Dazu sind Auflagen für den betrieblichen Ablauf als

auch für bauliche Anforderungen zu erfüllen, die aus dem durchgeführten schalltechnischen Gutachten hervorgehen und vertraglich im Durchführungsvertrag gesichert wurden. Der Vertrag sichert, dass das Gutachten als Bestandteil der Baugesuchsunterlagen aufzunehmen ist.

## **7. Umgestaltung öffentlicher Straßenraum aufgrund des Vorhabens**

Außerhalb des Geltungsbereiches ist angrenzend an das Vorhaben eine Umgestaltung des Straßenraums Epplestraße und Wurmlinger Straße erforderlich. Insbesondere entfällt die vorhandene Signalanlage auf Höhe des Kreuzungsbereichs Hoffeldstraße und wird in Richtung Einmündung Lustnauer Straße/Rubensstraße in den Bereich des neuen Markteingangsbereichs verlegt. Die angrenzende bestehende Signalanlage soll entfallen, da sonst zwei Signalanlagen in unmittelbarer Nähe liegen würden. Im Zuge der Stärkung des Einzelhandelsstandortes mit zukunftsfähigem Lebensmittelmarkt werden die Gehwege an der Epplestraße und Wurmlinger Straße in diesem Bereich auf privater Grundstücksfläche verbreitert.

Die Baumstandorte mit Sitzgelegenheiten des kleinen Platzbereichs sollen erhalten bleiben. Es werden ergänzend neben dem Zugang zum Lebensmittelmarkt 8 Fahrradabstellbühel angeordnet. Der städtebauliche Vertrag sieht vor, dass die Gestaltung des Platzes abschließend im Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt werden muss, da der Platzbereich außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

## **8. Erhaltungssatzung**

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches entlang der Epplestraße liegt im Bereich der Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“. Die Neuplanung fügt sich in die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ein.

## **9. Planungsvorteil**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Planungsvorteil verbunden, da sich die überbaubare Grundstücksfläche verdoppelt und die zulässige Anzahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss erhöht wird. Der Planungsvorteil beträgt rund 850.000 €. Eventuelle Kosten zur Beseitigung für auf dem Grundstück vorhandene Altlasten bleiben unberührt.

## **10. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 2 495 m<sup>2</sup>.

## **11. Klarstellende Änderung vom 15. Oktober 2007**

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht vom 26. Januar 2007 wurde mit Datum vom 15. Oktober 2007 geringfügig geändert.

### Änderungen in der Begründung:

- Anzahl der Fahrradabstellplätze wurde von 6 auf 8 korrigiert,
- Es wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Hollenbach Immobilien GbR, bestehend aus Ute und Jürgen Hollenbach, als Vorhabenträger neben der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen worden ist.
- Die GRZ wurde von 0,85 auf 0,9 korrigiert, da in der Berechnung die Gehrechtsflächen zugunsten der Allgemeinheit (Gehwegweiterungsflächen) nicht einbezogen worden waren.
- Ergänzende Erläuterungen zum Maß der Nutzung, zur Erhaltungssatzung und zu den örtlichen Bauvorschriften.

### Änderungen im Vorhaben- und Erschließungsplan/Bebauungsplan:

- Außerhalb des Geltungsbereichs wurden an zwei Stellen in der Wurmlinger Straße und Epplestraße die Längenangaben bzw. Angaben zum prozentualen Gefälle korrigiert, bei denen ein Übertragungsfehler vorlag.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Antragsunterlagen vom 18. Dezember 2006 wurde mit Datum vom 10. Oktober 2007 überarbeitet. Die Änderungen betreffen insbesondere das Haus 1 und den Müllstandort an der Wurmlinger Straße und sind rot kenntlich gemacht.



## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung

Die während des Erörterungstermins am 13. März 2006 vorgebrachten Anregungen sowie die schriftlich geäußerten Anregungen von 8 Beteiligten werden im Folgenden zusammengestellt und behandelt. Bei Anregungen, die erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, wird auf die umfassende Abhandlung in Anlage 4 verwiesen.

### A. Berücksichtigte Anregungen

| Nr. | berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--|---|
| 1.  | <p><b>Gebäudehöhen</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Gegen das oben erwähnte Bauvorhaben bestehen erhebliche Bedenken wegen 18,50 m Gebäudehöhe + 1,30 m Gefälle zur Wurmlinger Straße. Der Beteiligte akzeptiert die Planung so nicht und bittet sein Anliegen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Beteiligte Nr.4 + Nr.6:</b> Mit ihrer Unterschrift erheben die Beteiligten insbesondere gegen folgenden Punkt Einspruch. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude füge sich nicht in das ortsübliche städtische Umfeld ein. Nach den jetzigen Plänen von Investor Hollenbach und Architekt Mühleisen solle ein weiteres kaltes Betonprojekt entstehen, welches weder von der Art noch von der Größe und Höhe in seine Umgebung passe. Die geplanten Gebäudehöhen entlang der Epplestraße und am Platz in die Wurmlinger Straße betragen 18,30 m. Die angrenzenden Bestandsgebäude würden überwiegend eine Höhe von ca. 12 m haben.</p> <p>Mit Hilfe einer „vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung“ solle die derzeit rechtsverbindliche zulässige Überbauung von 2-geschossig auf 3 bis 4-geschossig anwachsen. Die Beteiligten sehen hier weder, die im „planerischen Konzept“ geforderte sensible Einfügung ins städtische Umfeld, noch eine Höhenentwicklung, die sich an der umliegenden Bebauung orientiere. Die Beteiligten sind der Meinung, dass im Sinne einer vernünftigen Lösung für das Areal die geplanten Gebäude nicht höher als die ortsübliche und umgebende Bebauung sein sollen.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass mit der geplanten Geschossigkeit das geplante Vorhaben einschließlich der zugrunde liegenden Bebauungsplanung den Rahmen des-</p> | <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung waren vier Vollgeschosse mit ca. 18,30 m Gebäudehöhe ab EFH geplant. Die geplante Gebäudehöhe wurde zum Auslegungsbeschluss auf ein verträglicheres Maß von ca. 15,60 m ab EFH reduziert. Die neue Gebäudehöhe orientiert sich damit an der Umgebung, insbesondere an den Gebäuden Epplestraße 46, 41 und 39 sowie an der Rubensstraße 1, die mit drei Vollgeschossen und Dach ausgestattet sind. Die Anzahl der Vollgeschosse für die Neuplanung wurde auf drei Vollgeschosse (Z=III) begrenzt.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 4 verwiesen.</i></p> |

| Nr. | berücksichtigte Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|------------------------------|
|     | <p>sen sprengt, was in der Umgebung vorhanden sei. Bislang sei im Wesentlichen eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 12 m vorhanden. Selbst das Eckgebäude Epplerstraße 46, das städtebaulich auf der Ecklage einen Solitär darstellt, erreiche nur eine Höhe von 15,5 m. Mit der jetzt geplanten Bebauung würde die vorhandene Bebauung im Wesentlichen um 2 Geschosse überragt. Berücksichtigt man die Topografie (das Gelände steigt entlang der Wurmlinger Straße und der Epplerstraße zur Kreuzung Rübenstraße/Epplerstraße an), so würde eine massive, alles andere überragende Bebauung entstehen, die sich weder städtebaulich in die vorhandene Bebauung einfüge, noch mit nachbarlichen Belangen vereinbar sei.</p> <p>Mit der beabsichtigten Bebauungsplanung würde ein massiver Fremdkörper im Zentrum Degerlochs entstehen. Die geplante Höhenentwicklung sei deshalb nicht akzeptabel. Im Übrigen fehle bei den derzeit vorhandenen Planentwürfen eine Bezugsgröße zur Gebäudehöhe (Meereshöhe). Die Planung stelle deshalb die Höhenentwicklung der Gebäude in die Verfügungsmacht des Grundstückseigentümers (Stichwort: Geländemodellierungen). Mit der jetzt in Planung befindlichen Höhenentwicklung würde im Übrigen die städtebauliche Grundstruktur in Degerloch verlassen (Anpassung an die topografischen Gegebenheiten, Solitär in Ecklage).</p> <p>Die jetzt im Entwurf vorliegende Planung lasse eine städtebauliche und unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vertretbare Baumasse sowohl bzgl. der <u>Höhe</u> als auch der überbaubaren Grundstücksfläche zu.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 7:</b> Die vorgesehene Bebauung an der Epplerstraße und Wurmlinger Straße würde die bisher in diesem Bereich übliche Bebauung erheblich übersteigen. Vergleichbar sei dies etwa an Hand der Metzgerei Kussmaul, Epplerstraße 43. Dort gäbe es ein Geschäftsgeschoss plus zwei Vollgeschosse plus Giebeldach. Hier könne man leicht erkennen, dass ein zusätzliches drittes Vollgeschoss, wie in der Planung vorgesehen, eine erhebliche Bauhöhe ergäbe. Die vorgesehene Traufhöhe + 12,25 m entspräche überschlägig der Traufhöhe der Filderschule.</p> <p>Eine Reduzierung der Bauhöhe könne dadurch erreicht werden, dass nach Ebene 3 + 12,25 m nur ein weiteres Flachdachgeschoss, gegebenenfalls etwas zurückgesetzt, folge. Dies ergäbe</p> |                              |

| Nr. | berücksichtigte Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|---|--|
|     | <p>eine Gebäudehöhe von etwa 15 m, anstatt einer vorgesehenen Giebelhöhe von 17,7 m. Das anschließende Flachdach bei 15 m könne dann ebenfalls begrünt werden und würde die klimatische Situation sicher deutlich verbessern. Das etwas geringere Bauvolumen, ohne den Ausbau des spitzen Giebels, würde sicher auch der Investor akzeptieren. Die vorgesehenen niederen Baukörper in der Lustnauer Straße und Wurmlinger Straße könnten auch als Flachdach ausgeführt werden. Auch hier würde sich die Gesamthöhe um 2,7 m reduzieren. Im Interesse des innerörtlichen Wohnklimas und der anschließenden Wohnbebauung sollte die vorgesehene sehr hohe Bebauung reduziert werden.</p>  |  |
| 2.  | <p><b>Stellplätze</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr. 6:</b> Die Beteiligten führen auf, dass die vorgesehenen ca. 45 Wohnungen sowie 4 Ladengeschäfte und ein Supermarkt eine Tiefgarage mit nur ca. 60 Stellplätzen für Mieter, Kunden und Beschäftigte erhalten sollen und man an den Lidl denken müsse. Die Beteiligten sind der Meinung, dass im Sinne einer vernünftigen Lösung für das Areal deutlich mehr Parkplätze für Mieter, Kunden und Beschäftigte der Ladengeschäfte erforderlich seien und erheben Einspruch gegen die unangemessen geringe Zahl von 60 Parkplätzen in der TG.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten merken an, dass die Anzahl der Stellplätze für die geplante Nutzung nicht ausreiche. Bei 45 Wohneinheiten und einem Supermarkt in der geplanten Größenordnung (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) würden 60 Stellplätze weder baurechtlich noch tatsächlich ausreichen. Parkgelegenheiten seien in der Umgebung nicht vorhanden.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte führt aus, dass auch das Parkplatzproblem aus seinen gemachten Erfahrungen heraus noch sehr genau erörtert werden muss.</p> | <p>Die Planung wurde zum Auslegungsbeschluss modifiziert. Die Tiefgarage wird zweigeschossig ausgeführt. Es stehen insgesamt 95 Stellplätze zur Verfügung.</p>   |
| 3.  | <p><b>Technische Anlagen/Abluft</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Gegen das Bauvorhaben bestünden erhebliche Bedenken gegenüber der Lage der Abluft-, Klima- und Abgasanlage der Tiefgarage zur Wurmlinger Straße 3, 5 und 7. Die Planung würde so nicht akzeptiert und der Beteiligte bittet, um Berücksichtigung. Vom bestehenden Gebäude Tengemann seien jetzt schon Belastungen für die Angrenzer durch Lärm, Gestank bzw. Abgase, Klimaanlage mit Gebläse usw. vor-</p>   | <p>Die genaue Lage der technischen Anlagen ist mit der Fortschreitung der Planung zum Auslegungsbeschluss festgelegt worden. Die Abluftanlage der Tiefgarage bzw. die technischen Anlagen sind der eingehausten Anlieferung zugeordnet. Sie befinden sich damit nicht im Grenzbereich zur Wurmlinger Straße 3, 5</p> |

| Nr. | berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|--|--|
|     | <p>handen. Der Beteiligte fragt sich, ob es eine 1- oder 2-geschossige Tiefgarage geben soll, wo die Luftkanäle münden, wo Abgase abgeleitet werden, wohin Gebläse und Klimaanlage führen, wohin Fenster und Türen der Heizung führen, da dies aus Plan und Modell nicht ersichtlich sei. Das alles sei nur im Grenzbereich zur Wurmlinger Straße 3, 5 und 7 möglich und das bei einem Grenzabstand von nur 2,50 – 3,00 m. Hier würden unwissende Anlieger vor vollendete Tatsachen gestellt.</p> <p>Der Beteiligte weist darauf hin, dass eine ähnliche Situation bei dem Gebäude der Lidl-Filiale in der Epplestraße bestünde. Anlieger der Felix-Dahn-Straße haben ihm gesagt, dass die technischen Kanäle mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen der Abgas-Umwelt-Anlage direkt an die Grenze gesetzt wurden, so dass man Tag und Nacht die Fenster geschlossen halten müsse.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass die notwendige Lüftung der Tiefgarage nachbarliche Belange unzulässig beeinträchtigen würde.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte führt auf, dass in Degerloch in der Felix-Dahn-Straße hinter dem Neubau von Lidl das erschreckende Beispiel bestehe, dass die ganze Abluft in das Grundstück eines Anwohners geblasen würde und schon ein Teil der Bäume und Pflanzen gestorben seien – auch die Fenster wegen schlechter Luft kaum geöffnet werden könnten. Die Frage des Umweltschutzes und der Luftverschmutzung müsse wohl noch sehr geprüft werden.</p> | <p>und 7. Die Abgase aus der Tiefgarage sollen über das Dach von Haus 1 abgeführt werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können damit gesichert werden. Eine immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 14 verwiesen.</i></p>   |
| 4.  | <p><b>Lärmschutz</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Der Beteiligte macht vorsorglich darauf aufmerksam, dass er auf wirksame Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der z. Zt. geplanten Anlieferung der Läden bestehen werde. Schon im Vorfeld der Planung müssen planerische Maßnahmen erfolgen, die sicher zur Vermeidung der „Trichterwirkung“ durch die beengte Anlieferung Richtung Lustnauer Straße 5 beitragen. Er akzeptiert die Planung so nicht und bittet um Berücksichtigung.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte merkt an, dass vom bestehenden Gebäude Tengemann jetzt schon eine Belastung für die Angrenzer durch Lärm, Gestank bzw. Abgase, Klimaanlage mit Gebläse usw. ausgehe.</p>  | <p>Der ursprünglich offen geplante Anlieferungsbereich muss aus Lärmschutzgründen massiv eingehaust werden. Die Planung wurde dahingehend verändert. Die erforderlichen Lärmwerte können damit lt. Gutachten eingehalten werden. Eine abschließende Überprüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p> <p><i>Es wird ergänzend auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 11 verwiesen.</i></p> |

| Nr. | berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|--|--|
|     | <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten merken an, dass die Anlieferung im direkten Grenzabstand zur vorhandenen Wohnbebauung ebenfalls rechtlich nicht möglich sei. Die zu berücksichtigenden Lärmwerte könnten nicht eingehalten werden.</p>   |  |
| 5.  | <p><b>Grunddienstbarkeiten</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 2:</b> In den Unterlagen zum Verfahren vom 30. Januar 2006 sei nicht erkennbar, wie die Erschließung ihres Grundstücks Lustnauer Straße 5 (Flurstücks-Nr. 167/6 und 185/2) über die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes De 109 erfolgen solle. Im Grundbuch von Stuttgart Nr. 79612 sei zugunsten des Flurstücks 167/1 und zu Lasten der Grundstücke 166/1 und 166/2 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, bestehend in Geh- und Fahrrecht mit Bewilligung vom 26.03.1934.</p> <p>Beim Flurstück 167/1 handele es sich um ihr Flurstück mit der heutigen Bezeichnung 167/6 und 185/2. Weitere Eintragungen müssten zu Lasten des Flurstücks 166/6 („Tengelmann“-Grundstück) erfolgt sein, da dieses Grundstück unmittelbar an sein Grundstück grenze. Die Lustnauer Straße würde bekanntlich nicht ausgebaut, da kein öffentliches Interesse erkennbar sei und sicher von allen betroffenen Anliegern erheblicher Widerstand gegen einen Ausbau zu erwarten wäre. Deshalb könnte diese Grunddienstbarkeit nicht erlöschen.</p> <p>Die Beteiligte merkt weiter an, dass die jetzige Zufahrt zu ihrer Garage über das Tankstellengebiet zwischen den Gebäuden Epplestraße 46 und Epplestraße 48 rechtlich nicht gesichert sei. Die Tankstelle würde vom Eigentümer seit längerer Zeit nicht mehr betrieben. Das Tankstellengrundstück solle angeblich verkauft werden. Damit würde der Fall eintreten, dass das Geh- und Fahrrecht über das Gelände des VEP De 109 in Anspruch genommen werden müsse.</p> <p>Im Plan Ebene 0 vom 30. Januar 2006 sei nördlich des Bestandsgebäudes Epplestraße 46 unmittelbar an dieses Grundstück angrenzend die Anlieferung für die Läden geplant.</p> <p>Sollte im Bereich dieser Anlieferung ein Nutzungsrecht als Zufahrt zu ihrer Garage realisiert werden, so würde sie dies nur dann akzeptieren, wenn diese Zufahrt <u>dauerhaft und uneingeschränkt</u> nutzbar sei. Dies bedeute, dass die Zufahrt auch in den Morgenstunden und Nachtzeiten so erfolgen könne, dass die Aus- und Einfahrt zu keiner Zeit durch Lieferfahrzeuge blockiert sei. Aus diesen Gründen widerspricht die Beteiligte der Planung.</p> | <p>Die Zustimmung zur Löschung der bestehenden Grunddienstbarkeiten über die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Einvernehmen mit den Betroffenen (Grundstücke 167/6 und 185/2) erfolgt. Die Erschließung (Zufahrt) zum Grundstück Lustnauer Straße 5 ist gesichert. Dazu wurde eine Neuregelung zu Lasten des Flst. 165/1 (ehem. Tankstellengrundstück) vereinbart, welches vom Vorhabenträger erworben wurde. Die Regelung wurde am 28. August 2006 (Urkundenrolle 833/2006ke) notariell bekundet. Erforderliche Baulasten sind einzutragen.</p> |

| Nr. | berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--|---|
|     | <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Lkw-Zufahrt solle auf einer Fläche angelegt werden, die als Zufahrt zum Grundstück Lustnauer Straße 5 durch entsprechende Überfahrtsrechte gesichert sei. Schon deshalb seien diese Flächen von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten. Auch insoweit sei die Erschließung des geplanten Vorhabens nicht gesichert.</p> |   |
| 6.  | <p><b>Umweltprüfung</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Zur Checkliste Umweltprüfung: Hier seien die Belange der Umgebung des Bauvorhabens überhaupt nicht berücksichtigt. Deshalb komme durch einen Rechtsbeistand eine schriftliche und bebilderte Stellungnahme an die zuständige Behörde.</p>   | <p>Die nach § 2 (4) BauGB erforderliche Umweltprüfung ist durchgeführt worden. Die einzelnen Schutzgüter sind untersucht und einer Bewertung unterzogen worden. Es sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten. Die Begründung mit Umweltbericht wurde im Juni 2007 für einen Monat öffentlich ausgelegt.</p> |

## B. Teilweise berücksichtigte Anregungen

| Nr. | teilweise berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|--|--|
| 7.  | <p><b>Gebäudetiefe</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten merken an, dass mit der geplanten Gebäudetiefe ebenfalls die städtebauliche Grundstruktur verlassen würde und eine städtebaulich nicht integrierte massive Bebauung zulässig sei.</p> | <p>Die Gebäudetiefen wurden zum Auslegungsbeschluss wie folgt modifiziert. In den oberen Geschossen wurde die Gebäudetiefen von 14 m bei Haus 4 und Haus 5 auf 12,50 m, bei Haus 1 auf 13,15 m reduziert, entlang der Epplestraße bei Haus 2 und Haus 3 sind jedoch 13,50 m zugelassen, da das Gebäude über einen Mittelgang erschlossen wird. Durch die Mittelgangerschließung ist es möglich, dass die Erschließung für Haus 2 und Haus 3 von der Epplestraße und nicht wie ursprünglich geplant über das Flachdach erfolgt. (siehe Kritikpunkt Erschließung Treppenhäuser).</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 7 verwiesen.</i></p> |
| 8.  | <p><b>Erschließung Treppenhäuser</b></p>   |  |

| Nr. | teilweise berücksichtigte Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|---|---|
|     | <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr. 6:</b> Die Zugänge zu den Wohnungen seien über das Dach des Marktes in ca. 5 m Höhe geplant. Die Beteiligten sind der Meinung, dass im Sinne einer vernünftigen Lösung für das Areal die Zugänge zu den Wohneinheiten über vom Gehweg erreichbare Treppenhäuser führen sollten und wenden sich gegen die nicht vom Gehweg aus erreichbaren Treppenhäuser mit Zugang von 4 Wohnhäusern über das Dach des Supermarktes.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte ist zunächst davon ausgegangen, dass jedes Haus einen Zugang von der Epplerstraße aus erhalten würde. Nach Planeinsicht stellte er fest, dass der Zugang über das Dach des Supermarktes vorgesehen sei und zwar ein Zugang für etwa 45 – 50 Wohneinheiten zur Wurmlinger Straße hin. Das würde bedeuten, dass eine Höhe von ca. 7,00 m vom Eingang für das Wohngebäude + 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss entstünde, bei einem Grenzabstand von 2,50 – 3,00 m. Das würde weiter bedeuten, dass Tag und Nacht Publikumsverkehr, Lichteinfall, Müllgestank und Lärm entstünden.</p> <p>Und da heute im modernen Wohnungsbau jeder trockenen Fußes in sein Haus kommen wolle, folge bestimmt später eine Überdachung dieses Zuganges. Vermutlich in einer Nacht- und Nebelaktion, denn in den Plänen sei nichts vorgesehen. So etwas könne man heute vorgefertigt in fünf Stunden mit dem Kran aufs Dach heben.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sehen weiterhin die Erschließung der geplanten 45 Wohnungen nicht gesichert. Sie solle offensichtlich allein über ein zentrales Treppenhaus an der Wurmlinger Straße erfolgen. Die Bewohner der Gebäude sollten dann über das Supermarkttiefgaragendach zu ihren einzelnen Wohnungen gelangen. Diese Erschließung sei weder mit nachbarlichen Belangen vereinbar, noch sei sie den Bewohnern auf Dauer zumutbar. Auch insoweit sei das Erschließungsproblem nicht gelöst.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte merkt an, dass, nachdem Nachbar Winter mit viel Mühe durch farbige Latten den Bauumfang sichtbar gemacht habe, den Anwohner aufgegangen sei, was auf sie zukomme und dass die Wohnblöcke mit über 40 Wohnungen auf engstem Raum nur über einen Eingang (!) in der Wurmlinger Straße und dann über das 7 Meter hohe Dach (!) des Supermarktes zu erreichen seien. Dies passe überhaupt</p> | <p>Die Erschließung der Treppenhäuser über die zentrale Dachfläche des Lebensmittelmarktes im Blockinnenbereich wurde zum Auslegungsbeschluss modifiziert. Das Haus 1 wird über einen privaten Fußweg von der nicht hergestellten Lustnauer Straße erschlossen.</p> <p>Der zentrale Eingang an der Wurmlinger Straße wird an die Epplerstraße verlegt. Dieser Zugang versorgt die Häuser 2-5. Die Häuser 2 + 3 sind direkt über einen zentralen Eingang von der Epplerstraße aus zugänglich, nur noch die Häuser 4 + 5 entlang der Wurmlinger Straße werden über die Flachdachfläche erschlossen.</p> <p>Eine Überdachung des Zugangs auf der Dachfläche der Blockinnenbebauung wird im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen.</p> <p><i>Es wird ergänzend auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 12 verwiesen.</i></p> |

| Nr. | teilweise berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|--|--|
|     | nicht in das Ortsbild von Degerloch an dieser wichtigen und sensiblen Stelle.  |  |
| 9.  | <p><b>Müllstandort</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte äußert erhebliche Bedenken gegenüber dem Mülltonnen-Standplatz und der Mülltonnenentsorgung für Geschäfte und Wohnungen über die Wurmlinger Straße. Er geht davon aus, dass dieser Standplatz bei dieser Planung nur dort möglich sei. Der Umfang sei aus dem Plan nicht ersichtlich. Grundsätzlich akzeptiere er die Planung so nicht und bitte um Berücksichtigung. Der Beteiligte führt weiter auf, dass in den Plänen nur ein kleiner Müllbehälter an der Wurmlinger Straße angedeutet sei. Fakt sei jedoch, dass bei einem Supermarkt + Geschäften und so vielen Wohnungen vermutlich mindestens 10 große fahrbare Müllcontainer zu 1 cbm benötigt würden und auch überdacht würden. Hinzu kämen die Geruchsbelästigung und der Lärm für die Anlieger Wurmlinger Straße.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass die Müllentsorgung im Übrigen ebenfalls nicht ausreichend sei und nicht nachbarverträglich gesichert. Die dafür vorgesehenen Flächen an der unmittelbaren Grenze zu den Nachbargrundstücken seien weder ausreichend, noch würden sie in ausreichendem Maße nachbarliche Interesse berücksichtigen.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Nach gründlichem Studieren des Bauplans habe der Beteiligte entdeckt, dass die Müllablage wohl für das gesamte Anwesen direkt vor seinem Wohnzimmer sei.</p> | <p>Die überarbeitete Planung sieht drei Mülltonnenstandplätze vor. Einer für Haus 2-5 an der Wurmlinger Straße, ein zweiter für Haus 1 an der nicht ausgebauten Lustnauer Straße und einen Dritten für den gewerblichen Müll im Bereich der eingehausten Anlieferung.</p> <p>Der Müllstandort an der Wurmlinger Straße dient der Müllentsorgung von ca. 30 Wohneinheiten. Eine Überprüfung ergab, dass 6 große Müllbehälter (1 Restmüllbehälter und 5 Papierbehälter) benötigt würden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch sichergestellt. Eine abschließende Überprüfung kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p> |
| 10. | <p><b>Einfügung/Erhaltungssatzung/ Erscheinungsbild</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 4:</b> Hier würde nicht die im „planerischen Konzept“ geforderte sensible Einfügung ins städtische Umfeld gesehen, noch eine Höhenentwicklung, die sich an der umliegenden Bebauung orientiere. Das Erscheinungsbild des Stadtteils würde zu Gunsten von Investorinteressen seinen Charme mehr und mehr verlieren.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die geplante Bebauung widerspreche der Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte erklärt, dass man sich nicht des Eindrucks erwehren könnte, wenn</p>   | <p>Die geplante Bebauung ordnet sich als straßenbegleitende Bebauung in die Charakteristik der Epplerstraße ein, die in der Regel im Erdgeschoss Einzelhandel und in den Obergeschossen Wohnen oder Gewerbeflächen vorsieht. Die Wohngebäude bilden parallel zur Epplerstraße und Wurmlinger Straße eine Blockrandbebauung aus, die sich zum Innenbereich auflöst. Die bebaute eingeschossige Innenzone tritt jedoch zum Straßenraum der Epplerstraße hin nicht prägend in Erscheinung.</p>  |



| Nr. | teilweise berücksichtigte Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   |
|-----|---|--|
|     | <p>man die Pläne und das Modell vor sich habe, dass die bisherige schöne und von guter Nachbarschaft geprägte Struktur der Wurmlinger Straße, die er von Kind auf kenne, durch diese Bebauung völlig verändert bzw. zerstört würde. Das könne auch nicht im Interesse der Leitung seines Ortes sein. Der Beteiligte bittet auf jeden Fall, dass der bis jetzt vorliegende Bebauungsplan verändert werde. Bei der heute zu beachtenden Grünbepflanzung sei eine solche Baumasse mitten in einem Ort nicht zu verstehen. Der Beteiligte sagt, dass er nicht gegen eine Neubebauung sei, die in das Degerlocher Ortsbild passe, wobei er nicht wisse, warum eigentlich ein Architektenwettbewerb abgelehnt worden ist. Der Beteiligte wehrt sich gegen die jetzt geplante Bebauung, obwohl gesagt werden müsse, dass er bisher mit Tengelmann und seinem Parkplatz wohl zufrieden war. Der Beteiligte hofft, dass es zu einer Lösung komme, mit der er auch weiterhin gerne in Degerloch wohnen könne.</p> | <p>Die vorhandene Geschossigkeit der Gebäude in der Epplestraße wird aufgenommen. Auf das Sockelgeschoss sind fünf Wohnhäuser mit je zwei Obergeschossen aufgesetzt.</p> <p>Die Wohngebäude wurden mit der Dachform Satteldach an den umliegenden Bestand angepasst. Die einzelnen Wohnhäuser sind entlang der Epplestraße und Wurmlinger Straße durch Zwischenbauten mit Flachdachabschluss verbunden. Diese sind als Zensur und optische Trennung der einzelnen Häuser angelegt, um die Körnung der vorhandenen Umgebungsbebauung aufzunehmen. Entlang der Straßenseiten sind die Balkone überwiegend als Einschnitte in die Fassade integriert worden.</p> <p>Die Erhaltungssatzung hat die Aufgabe, den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt hin zu sichern. In diesem Fall in Bezug auf das Erscheinungsbild entlang der Epplestraße, was mit der vorliegenden Planung erfüllt ist.</p> <p><i>Ergänzend wird auf die Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung in Anlage 4 unter Ziffer 8 verwiesen.</i></p> |
| 11. | <p><b>Klima</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 7:</b> Die klimatische Situation in Degerloch sei an windarmen und heißen Sommertagen so, dass durch die Höhenlage nur eine geringe Abkühlung der Ortslage in der Nacht erfolge (Beiträge zur Stadtentwicklung – Daten und Aussagen zum Stadtklima von Stuttgart 1978). Enge und hohe Bebauung würde diese Situation verstärken. Dies kennt der Beteiligte aus eigener Anschauung, da er im Ortskern wohne. Im Interesse des innerörtlichen Wohnklimas und der anschließenden Wohnbebauung sollte die vorgesehene sehr hohe Bebauung reduziert werden.</p> <p>Eine Reduzierung der Bauhöhe könne dadurch erreicht werden, dass nach Ebene 3 + 12,25 m nur ein weiteres Flachdachgeschoss, gegebenenfalls etwas zurückgesetzt, folge. Dies ergäbe eine Gebäudehöhe von etwa 15 m, anstatt einer</p>  | <p>Die Gebäudehöhe wurde um ein Geschoss reduziert. Ein Flachdach wurde nicht vorgesehen. In Anbetracht der städtebaulichen Einfügung in das Ortsbild wird die Satteldachform als gewichtiger erachtet.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde nachgewiesen, dass sich durch das geplante Vorhaben keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die klimatische Situation ergeben, da die Bestandssituation bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Eine Verbesserung der klimatischen Situation könnte durch die Umwandlung des Areals in eine Grünfläche erreicht werden, die an dieser Stelle unter Abwägung aller</p>   |

| Nr. | teilweise berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--|---|
|     | <p>vorgesehenen Giebelhöhe von 17,7 m. Das anschließende Flachdach bei 15 m könne dann ebenfalls begrünt werden und würde die klimatische Situation sicher deutlich verbessern. Das etwas geringere Bauvolumen, ohne den Ausbau des spitzen Giebels, würde sicher auch der Investor akzeptieren. Die vorgesehenen niederen Baukörper in der Lustnauer Straße und Wurmlinger Straße könnten auch als Flachdach ausgeführt werden.</p> | <p>Belange städtebaulich nicht gewünscht ist. Ein Einzelbauwerk im bebauten Gebiet hat bezogen auf die Durchlüftung keine klimarelevanten Auswirkungen.</p> |

### C. Nicht berücksichtigte Anregungen

| Nr. | nicht berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung                                 |
|-----|--|--|
| 12. | <p><b>Änderung des Planungsrechts</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die derzeit rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Vorschriften, würden weiter eine bauliche Nutzung von 40% der Grundstücksfläche und eine zweigeschossige Bebauung kombiniert mit einer Bauverbotsfläche im Innenbereich vorsehen. Es bestünde auch insoweit keine städtebauliche Erforderlichkeit, von diesen planungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte bittet darum, dass der für dieses Gebiet gültige Bebauungsplan mit 40% zulässiger Überbauung mit zweigeschossiger Höhe nicht verändert, sondern beachtet wird. Man sollte das Maß für die Höhe und Größe der geplanten Gebäude nicht an den Gebäuden der Eppelestraße und Rubenstraße nehmen, sondern auch an den ganz nahe liegenden kleineren Gebäuden in der Wurmlinger Straße.</p> | <p><i>siehe Stellungnahme unter Ziffer 2 in Anlage 4</i></p> |
| 13. | <p><b>Art der Nutzung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Das derzeit gültige Recht sehe für das zur Neuüberplanung vorgesehene Areal Wohnnutzung vor. Es bestünde kein städtebauliches Erfordernis, diese Wohnnutzung in eine andere Art der Nutzung umzuwandeln.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr. 6:</b> Die Beteiligten führen auf, dass nach den jetzigen Plänen von Investor Hollenbach und Architekt Mühleisen ein weiteres kaltes Betonprojekt entstehen soll, welches weder von der <u>Art</u> noch von der Größe und Höhe in seine Umgebung passe. Der massive Gebäudekomplex bestehe aus einem Supermarkt und diversen Ladengeschäften, über denen Wohneinheiten mit einer Gesamthöhe von über 18 m entstehen sollen.</p>  | <p><i>siehe Stellungnahme unter Ziffer 2 in Anlage 4</i></p> |

| Nr. | nicht berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung                                 |
|-----|--|--|
| 14. | <p><b>Massive Überbauung</b></p> <p><b>Beteiligter 3:</b> Beim Beteiligten bestehen gegen das oben erwähnte Bauvorhaben erhebliche Bedenken in Bezug auf die kompakte Baumasse. Der Beteiligte akzeptiert die Planung so nicht und bittet um Berücksichtigung seines Anliegens.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr.6:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass nach den jetzigen Plänen von Investor Hollenbach und Architekt Mühleinsen ein weiteres kaltes Betonprojekt entstehen soll, welches weder von der Art noch von der <u>Größe</u> und Höhe in seine Umgebung passe. Mit Hilfe einer „vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung“ solle die derzeit rechtsverbindliche zulässige Überbauung von 40% auf über 80% anwachsen. Die Beteiligten erheben Einspruch gegen die massive Überbauung (&gt; 85%) der Grundstücke.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Mit dem geplanten Bebauungsplan solle eine annähernd komplette Überbauung der Grundstücksflächen möglich sein. Dies sprengt den Rahmen dessen, was in diesem Quartier städtebaulich und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sei. Die vorhandene Umgebungsbebauung sei durch aufgelockerte Bebauung mit wechselnden Freiflächen geprägt. Die jetzt geplante massive Überbauung der Grundstücksfläche passe nicht in das gesamte städtebauliche Umfeld.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die jetzt im Entwurf vorliegende Planung lasse eine städtebauliche und unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vertretbare Baumasse sowohl bzgl. der Höhe, als auch der <u>überbaubaren Grundstücksfläche</u> zu.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte führt auf, dass er als unmittelbar betroffener Anwohner der Wurmlinger Straße 6 dankbar der Presse entnommen habe, dass auch ein Teil der Gemeinderäte Bedenken habe gegen die Baumasse und gegen die Höhe der massiven Neubebauung. Einer der Gemeinderäte hätte gesagt, dass dies auch erschlagend auf die Umgebung wirken könne. Der Beteiligte geht davon aus, dass die gewählten Gemeinderäte die Interessen aller Bürger vertreten derer, die bauen wollen, und derer, die es erleiden müssen. Der Beteiligte bittet die Gemeinderäte darum, vor einem endgültigen Beschluss den zu überbauenden Platz aus der Nähe anzusehen. Ein Blick auf das kleine Modell könne den notwendigen Eindruck nicht vermitteln. Bis zuletzt würden die veröffentlichten Bilder meist den Blick von der Epplerstraße her oder von oben auf das</p> | <p><i>siehe Stellungnahme unter Ziffer 3 in Anlage 4</i></p> |

| Nr. | nicht berücksichtigte Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung                    |
|-----|--|---|
|     | Modell zeigen. Erst eines der zuletzt veröffentlichten Bilder zeige einen Blick von der Wurmlinger Straße her und lasse den ungeheuren Umfang der Baumasse und die geplante Höhe der Gebäude erahnen.  |   |
| 15. | <p><b>Tiefgaragenein-/ausfahrt</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr. 6:</b> Die Tiefgarageneinfahrt befinde sich unmittelbar gegenüber der verkehrskritischen Einfahrt Hoffeld-/ Eppelestraße in Nähe einer Schule. Die Beteiligten sehen die Tiefgarageneinfahrt an einer sensiblen Verkehrskreuzung sehr kritisch.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass die Erschließung des geplanten Bauvorhabens mit dem Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht gesichert sei. Die Tiefgaragenzufahrt solle direkt im Bereich eines Fußgängerüberweges erstellt werden und über einen Gehweg führen. Darüber hinaus sei diese Tiefgaragenzufahrt im direkten Kreuzungsbereich Hoffeldstraße/Eppelestraße. Diese Erschließungssituation sei weder mit dem Fußgängerverkehr (dieser Bereich ist Schulweg für Kinder der auf dem Areal Hoffeldstraße/Leinfeldener Straße befindlichen Schulen und Sporthallen) vereinbar, noch mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf Eppelestraße und Hoffeldstraße.</p> | siehe Stellungnahme unter Ziffer 10 in Anlage 4 |
| 16. | <p><b>Anlieferung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligten sind der Meinung, dass die Erschließung des geplanten Bauvorhabens mit dem Entwurf der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung nicht gesichert sei. Die LKW-Zufahrt für die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarktes würde sich noch näher an der Grenze Eppelestraße/Hoffeldstraße befinden und beeinträchtigt wiederum die Sicherheit und Leichtigkeit sowohl des Fußgängerverkehrs als auch Kraftfahrzeugverkehrs, zumal sie über den Gehweg führe. Darüber hinaus würde die Anlieferung eine rückwärtige Andienung durch die Lastkraftwagen bedingen, weil eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück nicht vorhanden sei. Ein Rückwärtsfahren auf der Eppelestraße über den Gehweg sei unter Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel.</p> <p><b>Beteiligte Nr. 6:</b> Die Beteiligte merkt an, dass bei der Planung eines Supermarktes mit 800 m<sup>2</sup> und 4 Läden ca. je 100 m<sup>2</sup> die Belieferung dieser Läden</p>       | siehe Stellungnahme unter Ziffer 11 in Anlage 4 |

| Nr. | <i>nicht berücksichtigte Anregungen</i>   | <i>Stellungnahme der Verwaltung</i>  |
|-----|---|--|
|     | <p>den bedacht werden müsse und führt folgende Aspekte auf.</p> <p>Erstens: Das Nachtlager des Supermarktes mit einer nur rückwärts fahrenden Anlieferung – an einer Verkehrseinmündung der Hoffeldstraße, bei einfacher Straßenführung der Eppelestraße, keine Busfahrsspur, morgendlicher Berufsverkehr und ein Schulweg für Grundschüler zur Filderschule, - sehe sie als absolut kritische Verkehrssituation an.</p> <p>Zweitens: Die Anlieferung der vier Läden – auch hier gebe es keine Haltemöglichkeit für LKW´s. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt würde der Tengelmann über den ebenerdigen Parkplatz angeliefert, was keine Verkehrsbehinderung auslöse. Die Hoffeldstraße sei die Fahrstrecke der im Hoffeld ansässigen berufstätigen Anwohner. Schon die Eppelestraße Richtung Jahnstraße sei jeden Morgen ein Verkehrsproblem, obwohl sie hier eine Einbahnstraße mit Busspur darstelle, auf der die LKW´s zum Be- und Entladen parken.</p> <p>Die Beteiligte stellt sich die Frage, wie soll hier eine vernünftige Verkehrsplanung aussehen könnte.</p> |  |
| 17. | <p><b>Grenzabstände</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die gesetzlichen Grenzabstände seien insgesamt nicht eingehalten, dies gelte auch bzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte ist der Meinung, dass nur minimale Grenzabstände zur Wurmlinger Str. 3 vorhanden seien.</p>   | <p><i>siehe Stellungnahme unter Ziffer 9 in Anlage 4</i></p>   |
| 18. | <p><b>Brandschutz</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Mit der geplanten Erschließung der Wohngebäude über das Supermarktdach sei den brandschutzrechtlichen Erfordernissen weder im Hinblick auf die zukünftige Bewohner der Gebäude, noch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung ausreichend Rechnung getragen.</p>  | <p><i>siehe Stellungnahme unter Ziffer 15 in Anlage 4</i></p>  |
| 19. | <p><b>Einspruch</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4 + Nr. 6:</b> Insgesamt 324 Bürger von Degerloch haben sich im Rahmen einer Unterschriftenaktion gegen die jetzt vorliegenden Pläne des Investors Hollenbach und Architekten Mühleisen ausgesprochen.</p>   | <p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zahlreich eingegangenen Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert und überarbeitet. Das Bebauungsplanverfahren</p> |

| Nr. | <i>nicht berücksichtigte Anregungen</i>   | <i>Stellungnahme der Verwaltung</i>  |
|-----|---|--|
|     | <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Bebauungsplanung sei in der jetzt vorliegenden Form weder tatsächlich vertretbar, noch unter nachbarlichen Gesichtspunkten zulässig.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Der Beteiligte bringt vor, dass gegen das oben genannte Bauvorhaben erhebliche Bedenken bestehen und erhebt Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben.</p> | <p>ren wurde mit geänderter Planung fortgesetzt. Die Bebauung entspricht dem städtebaulich wichtigen Ziel "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" und sichert die wohnungsnahе Einzelhandelsversorgung. Das Bebauungsplanverfahren soll daher trotz der vorliegenden Anregungen weiterverfolgt werden.</p> |

#### D. Anregungen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind

| Nr. | <i>Anregungen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind</i>  | <i>Stellungnahme der Verwaltung</i>   |
|-----|--|---|
| 20. | <p><b>Vorgehen Investor</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte stellt im Folgenden klar: Im Vorfeld der Planung bekam er vom Architekturbüro Mühleisen jederzeit kurzfristig einen Termin. Als er dann am 1. März um einen Termin bat, bekam er erst nach 4 Tagen einen vom 03.03.06 datierten Brief mit folgendem Inhalt: „Leider ist es nächste Woche nicht möglich, da Herr Hollenbach in Urlaub ist. Wir melden uns in der übernächsten Woche.“ Das hätte bedeutet, dass ein konkretes Gespräch erst nach Ablauf der Frist für Bedenken und Anregungen bei der Stadt stattgefunden hätte. Das rieche doch nach Taktik!</p> <p>Nach Absprache mit seinem Sohn reagierte er sofort und setzte sich mit der örtlichen Presse in Verbindung. Innerhalb von 15 Minuten erhielt er einen Termin. Was dabei heraus kam könnte in der Beilage Blick vom Fernsehturm vom 6. März gelesen werden.</p> | <p>Die Verwaltung hat zum damaligen Zeitpunkt die Anregung zur Kenntnis genommen. Die Bewertung der Vorgehensweise des Vorhabenträgers und Architekten ist jedoch kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>   |
| 21. | <p><b>Rücksichtnahme und Wertminderung</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 8:</b> Wenn Bürger nebeneinander wohnen wollten, könne es nicht nur darum gehen, dass einer sein noch zu klärendes Recht durchsetze, sondern dass man auch Rücksicht nähme. Der Beteiligte merkt an, dass er auch an die Wertminderung seiner eigenen Häuser denken müsse, die dann wesentlich weniger Sonne und Licht hätten.</p>  | <p>Die Frage einer eventuellen Wertminderung durch das beabsichtigte Bauvorhaben ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt.</p> |
| 22. | <p><b>Eingriff in Nachbargrundstück</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Beim Abriss des Tengelmanngebäudes müssten auf 13 m Länge auch die 8 – 10 m hohe Grenz wand + Fundamente abgetragen werden. Das betreffe seine Garagen, die auf der</p>   | <p>Im Falle einer Beschädigung von Grenzbauten bzw. angrenzenden Garagenbauten bedingt durch das Vorhaben sind dadurch entstehende</p>  |

| Nr. | Anregungen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind   | Stellungnahme der Verwaltung  |
|-----|--|---|
|     | Grenze stünden. Der Beteiligte werde einen neutralen Gutachter mit der Sicherung beauftragen.  | Kosten privat rechtlich mit dem Investor zu regeln. Dies kann nicht im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. |
| 23. | <p><b>Klarstellung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 1:</b> Die Beteiligten 1 beziehen zu den Äußerungen in der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirats vom 14.04.2006 durch den Investor Jürgen Hollenbach und Architekten Rolf Mühleisen wie folgt Stellung:</p> <p>In der Sitzung des Bezirksbeirats wurde den Mitgliedern des Gremiums der Eindruck vermittelt, man habe sich bereits im Vorfeld der Planung mit den Anliegern über die Planungsinhalte verständigt, deren Bedenken und Anregungen einfließen lassen und somit quasi eine Zustimmung zu den Planungen erhalten. Diese Vorgehensweise wurde vom Bezirksbeirat als vorbildlich und wünschenswert im Rahmen der Neuordnung des Geländes begrüßt, und führte letztlich auch zu einem einstimmigen Aufstellungsbeschluss.</p> <p>Die Anlieger wollen sich hiermit eindeutig von dieser Darstellungsweise distanzieren und verwahren sich gegen den Eindruck man habe dem Vorhaben in irgendeiner Weise bereits zu diesem Zeitpunkt zugestimmt. Richtig sei, dass die Anlieger die Neuordnung und Neubebauung des o. g. Areals grundsätzlich begrüßen.</p> <p>Richtig sei, dass einzelne Gespräche mit betroffenen Anliegern, dem Investor und dem Architekten stattgefunden haben, in denen Vorstufen der Planung erläutert wurden.</p> <p>Die Beteiligten werden ihre Bedenken und Anregungen im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung bis zum 16.03.2006 konkretisieren. Sie bitten, diese Klarstellung des Sachverhalts im Sinne einer fairen Beurteilung des Gesamtvorhabens zu berücksichtigen.</p> | Die Verwaltung hat die Klarstellung zur Kenntnis genommen.  |

**Namensliste der Beteiligten zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

| <b>Nr.</b> | <b>Namen</b>   |
|------------|--|
| 1.         | Interessengemeinschaft der Anlieger Michael Lutscher, Cäcilia und Peter Lutscher, Heinz Winter, Herman Friz, Harald Friz, Gerhard Frech<br>i. A. Michael Lutscher, Wurmlinger Straße 7, 70597 Stuttgart  |
| 2.         | Gertrud Frech<br>Lustnauer Straße 5, 70597 Stuttgart   |
| 3.         | Heinz Winter<br>Wurmlinger Straße 3, 70597 Stuttgart   |
| 4.         | Unterschriftenliste der Degerlocher Bürger<br>i. A. Michael Lutscher<br>Wurmlingerstraße 7, 70597 Stuttgart  |
| 5.         | Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk, Stuttgart<br>RA Dr. Schaupp-Haag als Vertretung für 5 Parteien<br><br>1 Michael Lutscher, Wurmlinger Straße 7, 70597 Stuttgart<br>2 Bernhard und Michael Lutscher, Wurmlinger Straße 5, 70597 Stuttgart<br>3 Cäcilia und Peter Lutscher, Wurmlinger Straße 7, 70597 Stuttgart<br>4 Christa und Heinz Winter, Wurmlinger Straße 3, 70597 Stuttgart<br>5 Elisabeth und Walter Schaal, Wurmlinger Straße 6B, 70597 Stuttgart |
| 6.         | Karin Gerstung<br>Nauener Straße 33, 70597 Stuttgart   |
| 7.         | Günther Straif<br>Leinfeldener Straße 60, 70597 Stuttgart  |
| 8.         | Walter Schaal Pfarrer i. R.<br>Wurmlinger Straße 6 B, 70597 Stuttgart  |



**Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB  
Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahme der Verwaltung**

Es wurden Anregungen von 5 Beteiligten und einer Rechtsanwaltskanzlei (als Vertretung von 5 Parteien) vorgebracht.

1. Flächennutzungsplan
2. Änderung des Planungsrechts und Art der Nutzung
3. Massive Überbauung
4. Höhenentwicklung
5. Richtigkeit des Nutzungsmaßes
6. Maß der Nutzung, Baumasse
7. Gebäudetiefe
8. Erhaltungssatzung
9. Grenzabstände
10. Erschließung Tiefgarage
11. Erschließung Anlieferung
12. Erschließung Wohneinheiten
13. Stellplatzanzahl
14. Tiefgaragenentlüftung
15. Brandschutz
16. Müllstandorte und Zugänglichkeit
17. Kanalnetz
18. Klimatische Situation
19. Grunddienstbarkeiten
20. Grundsatz der Gleichbehandlung
21. Vorteil Investor
22. Aufhebung Bebauungsplan Lustnauer Straße
23. Plandarstellungen
24. Einwände

| Nr.       | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----------|--|--|----------------------|
| <b>1.</b> | <b>Flächennutzungsplan</b>   |  |                      |
| 1.1       | <b>Beteiligte Nr. 4:</b> Das Vorhaben sei nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sehe in seiner Änderung eine M-Fläche vor, während tatsächlich eine Sonderbaufläche ausgewiesen werde, in der die Nutzungszahlen für eine M-Fläche erheblich überschritten würden. | Die geplante Nutzung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die Darstellung einer Gemischten Baufläche (M-Fläche) die Nutzungsarten Wohnen und Lebensmittelmarkt mit einschließt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach § 1 (2) BauNVO fest, orientiert sich jedoch in den Nutzungswerten an einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO. | Nicht berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis             |
|-----|--|---|----------------------|
| 2.  | <b>Änderung des Planungsrechts und Art der Nutzung</b>   |   |                      |
| 2.1 | <b>Beteiligte Nr. 4:</b> Das derzeit gültige Planungsrecht sehe für das zur Neubebauung vorgesehene Areal Wohnnutzung vor. Es bestünde kein städtebauliches Erfordernis, diese Wohnnutzung in eine andere Art der Nutzung umzuwandeln.   | Nach geltendem Recht (Ortsbaustaffel 4) ist eine gemischte Nutzung auf dem Areal Epplestraße/ Wurmlinger Straße planungsrechtlich zulässig. Die Änderung des Planungsrechts ist für die gewünschte städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Bestandsareals erforderlich, da das Nutzungsmaß erhöht und die Art der Nutzung geändert werden soll.   | Nicht berücksichtigt |
| 2.2 | <b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die derzeit rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Vorschriften sehen weiter eine bauliche Nutzung von 40% der Grundstücksfläche und eine zweigeschossige Bebauung kombiniert mit einer Bauverbotsfläche im Innenbereich vor. Es bestünde insoweit keine städtebauliche Erforderlichkeit, von diesen planungsrechtlichen Vorschriften abzuweichen.                           | Die Änderung des Planungsrechts ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich und auch gewollt. Für die geplante Einzelhandelsnutzung in Kombination mit Wohnungen in den Obergeschossen sind eine zweigeschossige Bebauung und eine bauliche Nutzung von 40% der Grundstücksfläche nicht ausreichend. An der Sicherung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes im Ortskern von Degerloch besteht ein besonderes öffentliches Interesse. Hierzu wird auch auf das Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart verwiesen, welches den Erhalt und die Stärkung einer wohnungsnahen Einzelhandelsversorgung zum Inhalt hat. Mit der Nachverdichtung kann zudem dem kommunalen Erfordernis von Wohnraumschaffung – auch in innerörtlichen Lagen – nachgekommen werden. Es wird weiter aufgeführt, dass bereits durch das Bestandsgebäude des ehemaligen Kinobaus (Epplestraße 44) in das Bauverbot eingegriffen worden ist. | Nicht berücksichtigt |
| 3.  | <b>Massive Überbauung</b>  |   |                      |
| 3.1 | <b>Beteiligte Nr. 4:</b> Der Beteiligte merkt an, dass mit dem geplanten Bebauungsplan eine annähernd komplette Überbauung der Grundstücksflächen möglich sein solle. Dies sprengt den Rahmen dessen, was in einem Quartier städtebaulich und unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange vertretbar sei.<br><br><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Die Überbauung mit mehr als 80% sei absolut unverträglich. | Die massive Überbauung der Grundstücksfläche ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Der Bedarf ergibt sich aus den geplanten Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschossbereich. Insbesondere trägt der geplante Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von knapp über 800 m <sup>2</sup> und den erforderlichen Lagerflächen zu einem hohen Grundflächenbedarf bei. Weiterhin soll die vorhandene Nutzungsvielfalt der heute ansässigen Läden fortgeführt werden, um ein vielfältiges   | Nicht berücksichtigt |

| Nr.       | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----------|--|--|----------------------|
|           |  | <p>Einzelhandelsangebot am südlichen Ende der Epplerstraße zu ermöglichen. Hierzu wird auf die zwei ergänzend zum Lebensmittelmarkt geplanten separat zugänglichen Einzelhandelsgeschäfte mit Schaufensterauslagen zur Epplerstraße verwiesen. Diese können u. a. einer monotonen und geschlossenen Fassadengestaltung an der Epplerstraße entgegensteuern, die eine reine Lebensmittelmarktnutzung mit sich bringen würde. Da die Planung einem besonderen öffentlichen Interesse unterliegt, wird die Nachverdichtung nach planerischem Ermessen als vertretbar angesehen.</p>   |                      |
| 3.2       | <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die jetzt geplante massive Überbauung der Grundstücksfläche passe nicht in das gesamte städtebauliche Umfeld. Die vorhandene Umgebungsbebauung sei durch aufgelockerte Bebauung mit wechselnden Freiflächen geprägt. Die Blockinnenbebauung widerspräche durch die Aufhebung des Bauverbotes städtebaulichen Zielsetzungen und nachbarlichen Belangen und sei für die Nachbarn nicht zumutbar. Die geplante Bebauung im Blockinnenbereich sei für die Nachbarn nicht zumutbar.</p> | <p>Das Tengelmann-Areal stellt mit dem Bau des ehemaligen Kinogebäudes (Epplerstraße 44) bereits eine städtebauliche besondere Situation dar. Das Kinogebäude greift in das Bauverbot ein und unterscheidet sich in seiner Baumasse von der Umgebungsbebauung. Zudem ist das Grundstück durch die Parkierungsflächen fast vollständig versiegelt. Eine aufgelockerte Bebauung mit wechselnden Freiflächen ist nur bei den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Wurmlinger Straße gegeben.</p> <p>Die massive Bebauung fügt sich mit der Blockrandbebauung in das städtebauliche Umfeld ein.</p> <p>Ein Ausgleich für den Entfall der Gartenflächen soll durch die Dachbegrünung der Blockinnenbebauung und den Pflanzstreifen geschaffen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt nach § 1a BauGB durch die genannten Maßnahmen auf dem Grundstück des Vorhabens ausgeglichen werden kann.</p> | Nicht berücksichtigt |
| 4.<br>4.1 | <p><b>Höhenentwicklung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Mit der geplanten Geschossigkeit sprengt das geplante Vorhaben einschließlich der zugrunde liegenden Bebauungsplanung den Rahmen dessen, was in der Umgebung vorhanden sei. Bislang sei im Wesentlichen eine 2-</p>   | <p>Das Areal liegt an einer städtebaulichen markanten Ecksituation, der sowohl in Bezug auf die Höhenentwicklung als auch in Bezug auf Raumkanten eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Die Planung sieht eine einheitliche Gebäudehöhe</p>   | Nicht berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis             |
|-----|---|---|----------------------|
|     | <p>geschossige Bebauung mit Satteldach und einer maximalen Gesamtgebäudehöhe von 12 m vorhanden. Selbst das Eckgebäude Epplerstraße 46, das städtebaulich auf der Ecklage einen Solitär darstellt, erreiche nur eine Höhe von 15,5 m. Mit der jetzt geplanten Bebauung würde die vorhandene Bebauung im Wesentlichen um 1 bis 2 Geschosse überragt.</p> <p>Mit der beabsichtigten Bebauungsplanung werde ein massiver Fremdkörper im Zentrum Degerlochs entstehen. Die geplante Höhenentwicklung sei deshalb nicht akzeptabel.</p> <p>Mit der jetzt in Planung befindlichen Höhenentwicklung würde im Übrigen die städtebauliche Grundstruktur in Degerloch verlassen (Anpassung an die topografischen Gegebenheiten, Solitär in Ecklage).</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte führt auf, dass die beiden Häuser 4 und 5 im Plan mit 15,50 m Höhe für die Umgebung immer noch erdrückend hoch seien. Man solle deshalb beim Höhenvergleich nicht die Häuser in der Epplerstraße und Rubensstraße heranziehen, sondern die niedrigen Häuser in der Wurmlinger Straße.</p> <p>Unterstützend verweist der Beteiligte auf den Bericht über die Gemeinderatssitzung in der Stuttgarter Zeitung vom 27.04.07 hin. Darin sei betont, dass alle Fraktionen kritisieren, dass die fünf Wohnhäuser zu hoch seien und nicht nur den Nachbarhäusern vor allem in der Wurmlinger Straße Licht und Sicht nehmen, sondern auch die anderen Häuser optisch erschlagen würden.</p> | <p>mit drei Vollgeschossen (Z=III) für die auf den eingeschossigen Blockinnenbereich aufgesetzten Wohngebäude vor. Eine Bebauung mit drei Vollgeschossen ist entlang der Epplerstraße bereits im Bestand mit den Gebäuden Epplerstraße 46, 41 und 39 sowie der Rubensstraße 1 vorhanden. Lediglich die Wurmlinger Straße ist durch eine zweigeschossige Bebauung mit Gebäudehöhen bis 12 m geprägt. Für die markante Ecksituation wird die durchgängige Aufnahme der drei Geschosse als städtebaulich sinnvoll erachtet.</p> <p>Die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude liegen bei einem Maß von bis zu ca. 15,70 m ab EFH. Die städtebauliche Grundstruktur wird aus o.g. Gründen mit der Höhenentwicklung nach planerischem Ermessen nicht verlassen.</p> <p>Bezüglich der aus dem Zeitungsbericht zitierten kritischen Äußerungen wird darauf verwiesen, dass es sich um die Sitzung des Bezirksbeirates Degerloch am 26.04.2007 handelt, in der das Gremium den Auslegungsbeschluss einstimmig mit 0 Gegenstimmen gefasst hat.</p> |                      |
| 4.2 | <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Beteiligte stellen dar, dass wenn man die Topografie (das Gelände steigt entlang der Wurmlinger Straße und der Epplerstraße zur Kreuzung Rubensstraße /Epplerstraße an) berücksichtigt, eine massive, alles andere überragende Bebauung entstehen würde, insbesondere an der Wurmlinger und Lustnauer Straße, die sich weder städtebaulich in die vorhandene Bebauung einfüge, noch mit nachbarli-</p>  | <p>Die barrierefreie Erschließung des Lebensmittelmarktes erfordert einen ebenerdigen Zugang und eine einheitliche EFH im gesamten Verkaufsbereich. Bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf treten deshalb die Gebäude Haus 1 und Haus 5 durch den Sockelausgleich höher in Erscheinung. Die Gebäudehöhenabstufungen zu den Nachbargebäuden werden als städtebaulich vertretbar gesehen. Eine Einfügung in die vorhandene städte-</p>  | Nicht berücksichtigt |

| Nr.       | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis              |
|-----------|---|--|-----------------------|
|           | <p>chen Belangen vereinbar sei.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Die sehr umfangreichen Gebäude würden das Gebäude Wurmlinger Straße 3 um ca. 5 Meter überragen.</p>  | <p>bauliche Situation ist nach planerischem Ermessen– auch in Bezug auf die Höhenentwicklung - gegeben. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für die angrenzenden Nachbargebäude weiterhin gegeben.</p>  |                       |
| 4.3       | <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte regt an, das Haus 5 (wie beim Modell zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung) um ein Stockwerk zu reduzieren, um optisch einen besseren Übergang in die Wurmlinger Straße zu erhalten. Zu beachten sei auch das Straßengefälle in diesem Bereich der Wurmlinger Straße.</p>  | <p>Der Anregung wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>   | Nicht berücksichtigt  |
| 4.4       | <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligte ist nach wie vor mit der geplanten Bauhöhe der Häuser nicht einverstanden, insbesondere mit der Höhe von Haus 1. Es wird deshalb angeregt, die Häuser etwas abzusenken.</p>  | <p>Der Anregung wird aus o.g. Gründen nicht gefolgt.</p>   | Nicht berücksichtigt  |
| 4.5       | <p><b>Beteiligter Nr. 1:</b> Der Beteiligte regt an, dass im Interesse des innerörtlichen Wohnklimas und der anschließenden Wohnbebauung die vorgesehene sehr hohe Bebauung reduziert werden solle. Er regt weiter an, auf die hohen Giebel zugunsten weiterer begrünter Dachflächen zu verzichten. Dies würde die Gebäudehöhe reduzieren und das obere Geschoss aufwerten.</p>   | <p>Der Anregung wird aus o. g. Gründen nicht gefolgt. Zudem fügt sich der obere Abschluss der Gebäude entlang der Epplerstraße und Wurmlinger Straße in die Umgebungsbebauung mit geeigneten Dächern städtebaulich ein. Siehe auch Stellungnahme zur Erhaltungssatzung unter Ziffer 8.</p>   | Nicht berücksichtigt  |
| 5.<br>5.1 | <p><b>Richtigkeit des Nutzungsmaßes</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die im Übrigen völlig überhöhte Grundflächenzahl von 0,85 – vgl. die Begründung des Bebauungsplans – sei zugunsten des Investors gerechnet, denn tatsächlich würde ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplans eine Grundfläche von 2 241 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Bei einer zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von 2 495 m<sup>2</sup> entspräche dies einer tatsächlichen Grundflächenzahl von 0,9. Selbst bei vorsichtiger Betrachtung (ohne Berücksichtigung der Zwischenüberbauung und Terrassenflächen) führe die Planung zu einer GFZ von über 2,2.</p> | <p>Das Maß der Nutzung wurde durch ein stattlich vereidigtes Sachverständigenbüro überprüft. Dies kommt zu dem Ergebnis, dass der in der Begründung aufgeführter Wert für die GFZ richtig ist. Die GRZ wurde von 0,85 auf 0,9 korrigiert, da die Gehrechtsflächen zugunsten der Allgemeinheit zum Zweck der Gehwegserweiterung in den Wert 0,85 nicht einberechnet waren.</p> <p>Die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens hat die Aufgabe, die rechtlich verbindliche Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens zu schaffen. Bauordnungsrechtliche Themen werden abschließend im</p> | Teilw. berücksichtigt |

| Nr.           | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis              |
|---------------|---|--|-----------------------|
|               |   | Baugenehmigungsverfahren geprüft und abgehandelt.  |                       |
| 6.<br><br>6.1 | <b>Maß der Nutzung, Baumasse</b><br><br><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die jetzt im Entwurf vorliegende Planung lasse eine städtebauliche und unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht vertretbare Baumasse sowohl bezüglich der Höhe als auch der überbaubaren Grundstücksfläche zu.   | Eine höhere bauliche Dichte als im Bestand ist an dieser Stelle städtebaulich gewünscht und die geplante Nutzungsmischung Einzelhandel und Wohnen unterliegen einem besonderen öffentlichen Interesse. Die städtebauliche Integration des Vorhabens in das vorhandene Umfeld wird als vertretbar angesehen. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zu Nr. 3 und Nr. 8 verwiesen.   | Nicht berücksichtigt  |
| 6.2           | <b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Beteiligten stellen fest, dass der Bebauungsplan in Abweichung zum bisherigen Planungsrecht sogar die höchst zulässigen Nutzungsmaße der Baunutzungsverordnung für ein Mischgebiet übersteigen solle, wofür keinerlei städtebauliche Rechtfertigung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen erkennbar sei. Dies gelte erst recht für die weitere Erhöhung des Nutzungsmaßes in Ansehung der Werte für ein Sondergebiet, wobei diese Überschreitung nicht nur bezüglich der Grundflächenzahl, sondern auch der Geschossflächenzahl festzustellen sei. Eine städtebauliche Rechtfertigung für die Überschreitung der für sonstige Sondergebiete vorgesehenen Obergrenze sei nicht erkennbar. Das Gleiche gelte für die Überschreitung der Geschossflächenzahl.<br>Besonders falle dabei auf, dass ohne nachvollziehbare Begründung auch die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung überschritten würden. Es fehle daher jegliche städtebauliche Integration des geplanten Vorhabens in das vorhandene Umfeld. | Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt kein Baugebiet nach §1(2) BauNVO im Bebauungsplan fest. Die geplante Bebauung wird an einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO angelehnt, da die gewünschte Nutzungsmischung durch die Größe des Einzelhandels und den hohen Wohnanteil weder einem Mischgebiet noch einem Kerngebiet zugeordnet werden kann.<br><br>Die Obergrenze der BauNVO für ein Sondergebiet liegt bei einer GRZ von 0,8 und bei einer GFZ von 2,2. Die GFZ von 2,2 ist einzuhalten.<br><br>Die Überschreitung der Obergrenze der GRZ auf 0,9 ist erforderlich und städtebaulich auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen begründet. Die Ansiedlung innerörtlicher zukunftsfähiger Einzelhandelsbetriebe und die Stärkung innerörtlichen Wohnens werden als eine zentrale Aufgabe kommunaler Stadtentwicklungsplanung gesehen. Die Planung unterliegt damit einem besonderen öffentlichen Interesse. Durch die kompakte, wirtschaftlich und städtebaulich gewünschte Bebauung sollen diese Ziele gesichert werden. Einem Eingriff durch die Ansiedlung eines Einzelhandels auf der grünen Wiese oder der Ausweisung neuer Wohngebiete im Außenbereich kann mit dieser Planung gegengesteuert werden. Mit der Nachverdichtung wird dem Grundsatz des § 1 BauGB entsprochen, der einen spar- | Teilw. berücksichtigt |

| Nr.                         | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis                    |
|-----------------------------|---|--|-----------------------------|
|                             |   | samen Umgang mit Grund und Boden fordert.  |                             |
| <p><b>7.</b></p> <p>7.1</p> | <p><b>Gebäudetiefe</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 4:</b> Mit der geplanten Gebäudetiefe würde ebenfalls die städtebauliche Grundstruktur verlassen und eine städtebaulich nicht integrierte massive Bebauung zulässig. Die nahezu vollständige Blockinnenbebauung mit einem Supermarkt mit einer Höhe von 5 bis 6 m, abhängig von den topografischen Gegebenheiten des Geländes, sei städtebaulich nicht vertretbar.</p> | <p>Die Gebäudetiefen der Wohngebäude mit 12,40 m bis 13,50 m werden als verträglich erachtet. Die Auffassung, dass die städtebauliche Grundstruktur mit diesen Gebäudetiefen verlassen wird, wird nicht geteilt. Durch die Mittelgangerschließung der Häuser 2 und Haus 3 ist es möglich, dass die Erschließung von der Epplerstraße und nicht, wie ursprünglich geplant, über das Flachdach erfolgt (Anregung aus frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung).</p> <p>In Bezug auf die Gebäudetiefe der Blockinnenbebauung wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine eingeschossige Bebauung handelt, die in ihrem Ausmaß zur Epplerstraße und Wurmlinger Straße hin kaum in Erscheinung tritt. Zur Blockinnenbebauung die vor allem zur Gartenseite der Gebäude Wurmlinger Straße 3 - 7 in Erscheinung tritt, ist zudem anzumerken, dass das derzeitige Gebäude Epplerstraße 44 (ehemaliges Kinogebäude) zur Gartenseite der genannten Wohngebäude, fast über die gesamten Länge der Grundstücksgrenzen hin, mit einer vergleichbaren Gebäudehöhe in Erscheinung tritt. Die Auffassung, dass die städtebauliche Grundstruktur mit der Blockinnenbebauung verlassen werde, wird nicht geteilt. Die Wohngebäude bilden eine Blockrandbebauung aus, die den Blockinnenbereich optisch abschirmen und an die vorhandene städtebauliche Situation anknüpfen.</p> | <p>Nicht berücksichtigt</p> |
| <p><b>8.</b></p>            | <p><b>Erhaltungssatzung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die massive Bebauung füge sich städtebaulich auch nicht in die Ziele der Erhaltungssatzung ein, die für Teile des Plangebiets Geltung beanspruche. Die geplante Bebauung widerspräche somit der Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 6:</b> Die Einfügung in</p>                           | <p>Die Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“ umfasst nur einen Teilbereich des Geltungsbereichs entlang der Epplerstraße. Dieser Bereich liegt am westlichen Rand der Kernzone der Erhaltungssatzung. Die Erhaltungssatzung hat die Aufgabe, den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt hin zu sichern. In diesem Fall</p>  | <p>Nicht berücksichtigt</p> |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis |
|-----|--|---|----------|
|     | <p>das Ortsbild durch Baumasse, Gebäudehöhen und überbaute Grundfläche sei in diesem Fall nicht gegeben.</p> | <p>in Bezug auf das Erscheinungsbild entlang der Epplestraße.</p> <p>Die geplante Bebauung reiht sich als Blockrandbebauung in die Charakteristik der Epplestraße ein, die in der Regel im Erdgeschoss Einzelhandel und in den Obergeschossen Wohnen oder Gewerbeflächen vorsieht. Die Wohngebäude mit Ladennutzung im Erdgeschoss bilden parallel zur Epplestraße und Wurmlinger Straße eine Blockrandbebauung aus, die sich zum Innenbereich auflöst. Bedingt durch die Einzelhandelsnutzungen im Innenbereich fungiert die Bebauung in ihrer Gesamtheit als Solitär und stellt in dieser Größe eine Sonderlösung dar. Die bebaute eingeschossige Innenzone tritt jedoch zum Straßenraum der Epplestraße hin nicht prägend in Erscheinung. Zudem wird die für die Ortsmitte Degerlochs typische städtebauliche Grundstruktur einer straßenbegleitenden Bebauung mit weiteren Nutzungen im Blockinnenbereich in den Grundzügen nicht verlassen.</p> <p>Die Planung sieht eine dreigeschossige Bebauung vor, die im Blockinnenbereich eine eingeschossige gewerbliche Nutzung beinhaltet. Die vorhandene Geschossigkeit der Gebäude in der Epplestraße wird damit aufgenommen. Auf das Sockelgeschoss sind fünf Wohnhäuser mit je zwei Obergeschossen aufgesetzt. Die Wohngebäude wurden mit der Dachform Satteldach an den umliegenden Bestand angepasst. Die einzelnen Wohnhäuser sind entlang der Epplestraße und Wurmlinger Straße durch Zwischenbauten mit Flachdachabschluss verbunden. Diese sind als Zensur und optische Trennung der einzelnen Häuser angelegt, um die Körnung der vorhandenen Umgebungsbebauung aufzunehmen. Entlang der Straßenseiten sind die Balkone überwiegend als Einschnitte in die Fassade integriert worden.</p> <p>Um weitere Ziele der Erhaltungssatzung zu sichern, regelt der städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag), dass das äußere Erscheinungsbild (Fassadengestaltung, Materialwahl,</p> |          |



| Nr.         | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis              |
|-------------|--|---|-----------------------|
|             |  | etc.) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Stadt im Detail abzustimmen ist.  |                       |
| 9.          | <p><b>Grenzabstände</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die gesetzlichen Grenzabstände seien insgesamt nicht eingehalten, dies gelte auch bzgl. der öffentlichen Verkehrsflächen.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Der Grenzabstand zwischen den Garagen und dem Supermarkt plus Nottreppe zur Wurmlinger Straße 3 sei nicht eingehalten. Der Beteiligte geht davon aus, dass dieser Abstand nur 1 m beträgt. Eine Nachprüfung sei sehr schwierig, weil weder Maße noch Maßstab in den Plänen vorhanden waren.</p>                                       | <p>Der Vorhabenträger hat den Abstand des Hauses 1 im Grenzbereich zur Wurmlinger Straße 3 - 7 vergrößert, um die nachbarschützenden Grenzabstände einhalten zu können.</p> <p>Die Abstandsflächen werden analog den Vorgaben der §§ 5 und 6 LBO im Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft werden, da eine Überprüfung der Abstandsflächen nicht Gegenstand des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Für den Grenzbau der Anlieferung zur Epplestraße 46 hin liegt eine Nachbarzustimmung vor.</p>                                       | Teilw. berücksichtigt |
| 10.         | <p><b>Erschließung Tiefgarage</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Erschließung sei nicht gesichert. Die Tiefgaragenzufahrt solle über einen Gehweg führen. Darüber hinaus sei diese Tiefgaragenzufahrt im direkten Kreuzungsbereich Hoffeld-/ Epplestraße. Diese Erschließungssituation sei weder mit dem Fußgängerverkehr (dieser Bereich ist Schulweg für die Kinder der auf dem Areal Hoffeldstraße/Leinfeldener Straße befindlichen Schulen und Sporthallen) vereinbar, noch mit dem Kraftfahrzeugverkehr auf Epplestraße und Hoffeldstraße.</p> | Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern, auch unter dem Gesichtspunkt Verkehrssicherheit, abgestimmt. Der Vorhabenträger hat dazu über ein Sachverständigengutachten nachgewiesen, dass die Anfahrtsichtfelder nach der „Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS)“ eingehalten werden. Zufahrten in Tiefgaragen über Gehwege hinweg sind in innerstädtischen Lagen nicht zu vermeiden und üblich. Auch die Nähe zur Einmündung der Hoffeldstraße in die Epplestraße stellt aus Sicht der Verwaltung kein Hindernis dar. | Nicht berücksichtigt  |
| 11.<br>11.1 | <p><b>Erschließung Anlieferung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Erschließung sei nicht gesichert. Die Lkw-Zufahrt für die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarkts befände sich noch näher an der Grenze Epplestraße/Hoffeldstraße und beeinträchtigt wiederum die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgängerverkehrs und auch Kraftfahrzeugverkehrs, zumal sie über den Gehweg führe. Darüber hinaus bedinge die Anlieferung eine rückwärtige Andienung durch die Lastkraftwagen, weil</p>  | Die Lage und Erschließung der Anlieferung wurde im Vorfeld mit den zuständigen Ämtern, auch unter dem Gesichtspunkt Verkehrssicherheit, abgestimmt. Der Einrichtung einer Fußgängerampel auf Höhe des Eingangsbereichs zum Lebensmittelmarkt und dem entsprechenden Abbau der zwei bestehenden Ampeln im näheren Bereich wurde zugestimmt. In zentralen Lagen ist es meistens wegen der knappen Platzverhältnisse nicht möglich, die Anlieferung von Geschäften   | Nicht berücksichtigt  |

| Nr.  | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis              |
|------|---|--|-----------------------|
|      | <p>eine Wendemöglichkeit auf dem Baugrundstück nicht vorhanden sei. Ein Rückwärtsfahren auf der Epplestraße über den Gehweg sei aus Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel.</p>  | <p>völlig abseits des Straßenraumes zu organisieren. Da es jedoch erklärtes Ziel ist, den Einzelhandel in zentralen Lagen zu halten und zu fördern, werden Liefervorgänge auch durch rangierende Fahrzeuge akzeptiert. (siehe z.B. Lidl-Markt in der Epplestraße)</p> <p>Diese Fälle werden stets, wie auch bei dem hier vorliegenden Projekt, mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.</p> <p>Der Vorhabenträger hat durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen, dass die Anlieferung an der geplanten Stelle als rückwärtige Andienung fahrdynamisch möglich ist. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Anlieferung nur innerhalb des eingehausten Anlieferungsbereiches erfolgen darf und eine Anlieferung der Waren auf öffentlicher Straßenfläche nicht zulässig ist. Somit wird der Fußgängerverkehr während der Entladezeit nicht behindert.</p> |                       |
| 11.2 | <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Anlieferung im direkten Grenzabstand zur vorhandenen Wohnbebauung sei ebenfalls rechtlich nicht möglich. Die zu berücksichtigenden Lärmwerte könnten nicht eingehalten werden.</p>  | <p>Da es sich um eine gewerbliche Anlage handelt, müssen die immissionschutzrechtlichen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden. Eine abschließende Überprüfung dieser Lärmwerte bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, da die baurechtliche Genehmigung die immissionsschutzrechtliche Genehmigung mit einschließt.</p> <p>Der Durchführungsvertrag sichert ab, dass das vorliegende schalltechnische Gutachten als Bestandteil der Baugesuchsunterlagen aufzunehmen ist. Das Gutachten führt auf, dass die gesetzlich vorgegebenen Lärmwerte mit den vorgegebenen Auflagen eingehalten werden können. Dazu ist unter anderem die Einhausung der Anlieferung erforderlich.</p>  | Teilw. berücksichtigt |
| 12.  | <p><b>Erschließung Wohneinheiten</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Erschließung der überwiegenden Anzahl der geplanten 26 Wohnungen zuzüglich zweier Wohngemeinschaften für Senioren sei nicht gesichert. Sie solle offensichtlich für die Häuser 2 – 5</p> | <p>Die Häuser 1-3 werden direkt von der Straße aus erschlossen. Lediglich der Zugang zu den Häusern 4 und 5 erfolgt über ein zentrales Treppenhaus und anschließend über den nördlichen Bereich der Dachfläche der Blockinnen-</p>   | Nicht berücksichtigt  |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis              |
|-----|--|---|-----------------------|
|     | <p>über ein zentrales Treppenhaus an der Epplestraße erfolgen. Die Bewohner der Gebäude sollten dann über das Dach des Supermarkts in 5 bis 6 m Höhe zu ihren einzelnen Wohnungen gelangen. Diese Erschließung sei weder mit den nachbarlichen Belangen vereinbar, noch sei sie den Bewohnern auf Dauer zumutbar. Die geplante Erschließung der gesamten Wohnungen über die Blockinnenbebauung sei für die Nachbarn nicht zumutbar. Das Erschließungsproblem sei nicht gelöst.</p>   | <p>bebauung. Beim Zugang zu Haus 5 beträgt der Abstand zur Dachflächenkante 7 m bzw. 11 m zur Grenze des Nachbargrundstücks Wurmlinger Straße 3. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange wird nicht gesehen.</p>  |                       |
| 13. | <p><b>Stellplatzanzahl</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Erschließung sei nicht gesichert. Die Anzahl der Stellplätze reiche für die geplante Nutzung nicht aus. Bei 26 Wohneinheiten zuzüglich zweier Wohngemeinschaften für Senioren und einem Supermarkt in der geplanten Größenordnung (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie zweier Ladengeschäfte würden 95 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage weder baurechtlich noch tatsächlich ausreichen. Parkgelegenheiten seien in der Umgebung nicht vorhanden.</p>   | <p>Die geplante zweigeschossige Tiefgarage kann laut vorliegendem Stellplatznachweis des Vorhabenträgers mehr als die baurechtlich notwendigen Stellplätze aufnehmen, da es eine gute ÖPNV-Anbindung gibt, die zu einem geringeren Stellplatzbedarf für den Einzelhandel führt. Die innerörtliche Lage ermöglicht zudem den Einkauf zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die abschließende Festlegung der Anzahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze und die Überprüfung, ob diese auch tatsächlich hergestellt werden, erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Baurechtsamt.</p>  | Nicht berücksichtigt  |
| 14. | <p><b>Tiefgaragenentlüftung</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die notwendige Lüftung der Tiefgarage würde nachbarliche Belange unzulässig beeinträchtigen.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Dem Beteiligten ist wichtig, dass der Notausgang an der Westseite wegen der Abgasluft aus der Tiefgarage mit einer geschlossenen Tür zu versehen wird.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Der Beteiligte regt an, dass alle Öffnungen der Tiefgarage zum Gebäude Wurmlinger Straße 3 dicht abgeschlossen sein müssten, um eine Belästigung durch Abgase zu vermeiden. Dies betreffe alle Türen, Fenster, Lichtschächte und Notausgänge. Die Entlüftung der Tiefgarage müsse mit entsprechen-</p> | <p>Die zentrale Abluftabführung der Tiefgarage ist - wie in den Planunterlagen eingetragen - im Bereich der Anlieferung an der östlichen Giebelseite über das Hauptdach des Hauses 1 (rückwärtig zu Epplestraße 46) vorgesehen. In den Planunterlagen sind von der Tiefgarage aus zur Wohnseite der Gebäude Wurmlinger Straße 3-7 hin keine Belüftungsöffnungen vorgesehen. Der Notausgang ist in den Planunterlagen mit einem geschlossenen Türblatt versehen, da die Tür als T30-Tür geplant ist. Die Anregungen sind somit erfüllt.</p> <p>Der städtebauliche Vertrag sichert die oben aufgeführten Belange unter Ziffer 16.4. Die Auflagen werden abschlie-</p> | Teilw. berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis              |
|-----|--|---|-----------------------|
|     | dem Abstand über Dach erfolgen.  | ßend im Baugenehmigungsverfahren durch die entsprechenden Fachämter geprüft.  |                       |
| 15. | <p><b>Brandschutz</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Mit der geplanten Erschließung der Wohngebäude über das Supermarktdach sei den brandschutzrechtlichen Erfordernissen weder im Hinblick auf die zukünftigen Bewohner der Gebäude noch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung ausreichend Rechnung getragen.</p>   | <p>Die Branddirektion hat innerhalb des Verfahrens keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht, aber darauf hingewiesen, dass evtl. notwendige Feuerwehruzufahrten und -zugänge im Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind. Der Antragsteller hat ergänzend ein brandschutztechnisches Gutachten durch ein Sachverständigenbüro vorgelegt. Eine abschließende und detaillierte Überprüfung des Gutachtens bzw. von brandschutztechnischen Fragen, ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, sondern bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.</p>  | Nicht berücksichtigt  |
| 16. | <p><b>Müllstandorte und Zugänglichkeit</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Die Müllentsorgung sei nicht ausreichend und nicht nachbarverträglich gesichert. Die dafür vorgesehenen Flächen an der unmittelbaren Grenze zu den Nachbargrundstücken seien weder ausreichend, noch berücksichtigten sie in ausreichendem Maße nachbarliche Interessen. Die Beteiligten befürchten, dass keiner der zukünftigen Bewohner auf den öffentlichen Verkehrsflächen zum Müllplatz gehen werde, sondern über die Nottreppe vom Dach des Supermarktes (Blockinnenbebauung) zu den Müllbehältern. Dies führe zu einer Verletzung nachbarlichen Rechts. Die Erschließung des Müllplatzes sei für die Nachbarn unzumutbar.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte hält die ihm gegenüberliegende geplante Müllanlage neben dem Haus 5 für 36 Wohnungen mit der vorgesehenen Nottreppe für sehr fraglich und fragt sich, wie dies praktisch gehandhabt werden soll.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Durch die Zusam-</p> | <p>Die Mülleinhausung für Haus 1 liegt unmittelbar neben dem Gebäude. Für die restlichen Wohneinheiten ist ein gemeinsamer Müllstandort an der Wurmlinger Straße vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft die Festsetzung, dass die Müllstandorte allseitig umschlossen auszubilden und zu begrünen sind, damit Geruchsbelästigungen und visuelle Beeinträchtigungen weitgehend reduziert werden können. Der gewerbliche Müll ist innerhalb des eingehausten Anlieferungsbereiches untergebracht.</p> <p>Das Amt für Abfallwirtschaft (AWS) hat innerhalb des Verfahrens keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hervorgebracht. Eine erste überschlägige Überprüfung ergab, dass die erforderlichen Müllbehälter für die Wohneinheiten (Papier und Restmüll) an den beiden vorgesehenen Müllstandorten untergebracht werden können. Eine abschließende Überprüfung erfolgt erst innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Die Benutzung der Nottreppe als Zu-</p> | Teilw. berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----|--|--|----------------------|
|     | <p>menfassung der Eingänge für die Häuser 2-5 im Haus 3 an der Epplestraße würden unzumutbar lange Zugangswege zu den Häusern 4-5 entstehen. Er geht deshalb davon aus, dass die Bewohner den kurzen Weg über die Nottreppe am Haus Wurmlinger Straße 3 benutzen. Außerdem meint er, dass die Bewohner aller Gebäude rund um die Uhr diese Abkürzung für die Müllentsorgung an der Wurmlinger Straße nutzen werden, denn ein Weg von über 100 m würde nicht akzeptiert werden.</p>   | <p>gang zum Müllstandort kann planungsrechtlich nicht verhindert werden. Die Anregung wird jedoch aufgegriffen, indem der Vorhabenträger zum Schutz der Nachbarn im städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet wird, dafür Sorge zu tragen, dass die Nottreppe nur im Notfall benutzt wird.</p>   |                      |
| 17. | <p><b>Kanalnetz</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 6:</b> Während den sich häufenden starken Regenfällen sei es in den letzten Jahren immer wieder zu Wasseransammlungen in den Kellern von Gebäuden in der Wurmlinger Straße gekommen. Dies läge nach Aussagen eingeschalteter Sanitärfachleute an der städtischen Kanalisation, die zu gering dimensioniert sei. Dies hätte zur Folge, dass Wasser aus der städtischen Kanalisation über Abwasserschächte in die Keller der Privathäuser eindringen und Schaden verursachen würde, sowohl durch Fremdwasser als auch dadurch, dass Hausabwasser vorübergehend nicht mehr ablaufen könnten. Selbst bei Schachtrücklaufverschlüssen sei der Druck so groß, dass an den Rohrverbindungen Wasser austreten würde, wodurch ebenso eine Vernässung entstünde.</p> <p>Der Beteiligte zweifelt an, dass das Kanalsystem ausreichend dimensioniert sei. Der Beteiligte geht davon aus, dass die geplante Bebauung die Abwassermenge um ein mehrfaches erhöhen werde und man sich ausrechnen könne, welche negativen Folgen eintreten würden. Er fordert deshalb, dass die Stadt Vorsorge trifft, dass das Kanalnetz erneuert und in einer Größe ausgestattet wird, dass die Abwassermengen, ohne dass ein Rückstau entsteht, abfließen können.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da das Kanalnetz ausreichend dimensioniert ist. Der Mehranfall an Schmutzwasser durch Neuplanung kann vernachlässigt werden. Die bei Starkregen anfallenden Abflussmengen bleiben gleich, da der Versiegelungsgrad des Grundstücks sich nicht wesentlich verändert. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich ausgleichend auf eine zeitlich versetzte Einleitung des Regenwassers – insbesondere bei Starkregenereignissen - in die Kanalisation aus.</p> <p>Grundsätzlich ist anzumerken, dass das Entwässerungssystem einer Stadt vor allem aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht so gebaut werden kann, dass - insbesondere bei Starkregen – das ganze anfallende Wasser rückstaufrei abgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass ein Rückstau bis auf Höhe der Straßenoberkante an der Einleitungsstelle der Grundstücksentwässerung in den öffentlichen Kanal auftreten kann. Gegen diesen Rückstau hat sich jeder Grundstückseigentümer nach der Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die öffentliche Abwasserbeseitigung hinaus selbst zu schützen. Diesen Schutz können nur ordnungsgemäß eingebaute und aufgrund ausreichender Wartung voll funktionsfähige Rückstaeinrichtungen bieten. Für die Instandhaltung der Abwasserleitungen im Bereich eines privaten Grundstücks ist der jeweilige Grundstückseigentü-</p> | Nicht berücksichtigt |

| Nr.             | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----------------|--|--|----------------------|
|                 |  | mer zuständig.   |                      |
| 18.<br><br>18.1 | <p><b>Klimatische Situation</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 1:</b> Die klimatische Situation in Degerloch sei an windarmen und heißen Sommertagen so, dass durch die Höhenlage nur eine geringe Abkühlung der Ortslage in der Nacht erfolge. Der Beteiligte verweist auf die Beiträge zur Stadtentwicklung- Daten und Aussagen zum Stadtklima Stuttgart 1978. Er befürchtet, dass durch eine enge und hohe Bebauung diese Situation weiter verstärkt würde. Er führt auf, dass die vorgesehene Bebauung an der Epplestraße und Wurmlinger Straße die bisher in diesem Bereich übliche Bebauung erheblich übersteige. In der Begründung zum Flächennutzungsplan sei auch dargestellt, dass nach Realisierung des Gebietes dieses „zentrale Lage typische Merkmale“ aufweisen werde und der Landschaftsplan auf „klimatisch-lufthygienische Nachteile“ hinweise und Maßnahmen zur Verbesserung fordere. Er kritisiert, dass sich dies nicht mit den oben ausgeführten Aussagen zum Stadtklima decke.</p> | <p>Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass sich durch das geplante Vorhaben keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf die klimatische Situation ergeben, da die Bestandssituation bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist. Die geplante Dachbegrünung und der an der südlichen Grenze liegende Pflanzstreifen kompensieren den Eingriff in den Naturhaushalt und wirken sich ausgleichend auf das lokale Kleinklima aus. Eine Verbesserung der lokalen klimatischen Situation könnte durch die Umwandlung des Areals in eine Grünfläche erreicht werden, die an dieser Stelle unter Abwägung aller Belange städtebaulich nicht gewünscht ist. Ein Einzelbauwerk im bebauten Gebiet - abgesehen von einem Hochhaus - hat bezogen auf die Durchlüftung keine klimarelevanten Auswirkungen.</p> | Nicht berücksichtigt |
| 18.2            | <p><b>Beteiligter Nr. 1:</b> Trotz der oben genannten Erkenntnisse würde der innerörtliche Bereich „zentrale Lage“ deutlich erweitert und zwar so, dass nicht eine Arrondierung, sondern eine deutliche Erweiterung stattfände. Dies könne man nur so verstehen, dass auch nachfolgende Wünsche nach einem Mehr an Baumöglichkeiten nach dieser Erweiterung leicht durchsetzbar seien.</p>   | <p>Die derzeitige Fortschreibung des Zentrenkonzeptes und die Anpassung der zentralen Lage führen nicht zwingend zu einem höheren Maß an zulässiger Dichte. Die Festlegung des Maßes der Nutzung bleibt einem Bebauungsplanverfahren vorbehalten, in dem wiederum alle Belange miteinander abgewogen werden. Daher führt die Änderung des Flächennutzungsplans und die Anpassung des Zentrenkonzeptes allein noch nicht zu mehr Baumöglichkeiten.</p>  | Nicht berücksichtigt |
| 18.3            | <p><b>Beteiligter Nr. 1:</b> Der Beteiligte regt an, unterstützend zur Dachbegrünung des Innenbereiches auf die hohen Giebel zugunsten weiterer begrünter Dachflächen zu verzichten. Dies würde die Gebäudehöhe noch einmal reduzieren, das letzte Geschoss aufwerten und das Wohnklima verbessern.</p>  | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Satteldachform wird wegen der städtebaulichen Einfügung in das Ortsbild als wichtig erachtet. Das Flachdach im Blockinnenbereich wird soweit wie möglich begrünt.</p>  | Nicht berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----|--|--|----------------------|
| 19. | <p><b>Grunddienstbarkeiten</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 4:</b> Die Bebauungsplanung mache die Ausübung der privatrechtlichen Gehrechte unmöglich und widerspreche damit vorhandenen privaten Rechten Dritter. Zu Gunsten der Grundstücke Wurmlinger Straße 5 und 7 sei im Grundbuch ein Gehrecht zu Lasten der überplanenden und im Eigentum des Investors stehenden Flächen eingetragen. Die Ausübung dieses Rechtes würde durch die geplante Bebauung unmöglich (vgl. den Inhalt des Grundbuchs dort die Eintragungen in Spalte 8 der Abteilung II zum Grundbuch Nr. 30694).</p>  | <p>Die Überprüfung der Grundbücher durch eine vom Vorhabenträger beauftragte Anwaltskanzlei hat ergeben, dass die betroffenen Grundstücke von Grunddienstbarkeiten (Wandelrechten, etc.) zugunsten der Grundstücke Wurmlinger Straße 5 und 7 unbelastet sind. Das erwähnte Wandelrecht rührt von einem alten Flurstück her, welches im Servitutenbuch vor 1900 eingetragen war. Zur Erhaltung der Wirksamkeit dieses Rechts hätte dieses nach dem Inkrafttreten der Grundbuchordnung (1900) in das Grundbuch übertragen werden müssen. Eine Eintragung der Belastung in Abteilung II des belasteten Grundstücks im Grundbuch wäre erforderlich gewesen, da dort die entsprechenden Belastungen (Grunddienstbarkeiten) vermerkt werden müssen. Da dies aber nicht der Fall ist, bestehen diesbezügliche Pflichten/Rechte nicht.</p>   | Nicht berücksichtigt |
| 20. | <p><b>Grundsatz der Gleichbehandlung</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 6:</b> Der Beteiligte führt auf, dass bisher die Baustaffel 4 der Stuttgarter Ortsbausatzung, die eine 40%ige Überbauung der Grundstücksfläche und die Errichtung von 2 Stockwerken zulasse, als baurechtliche Grundlage Anwendung fände, wenn es sich insbesondere um bauliche Maßnahmen von Privatleuten handle. Darüber hinaus sei von Seiten der Stadt streng darauf geachtet worden, dass bauliche Maßnahmen in das Gesamtbild der Umgebung passen und als Fremdkörper in Erscheinung treten. Er erinnere sich noch sehr an die Einwendungen der Stadt, als er im Jahr 1994 den Dachstockausbau von Gebäude Wurmlinger Straße 11 plante und aufgrund von seitens der Stadt beanstandeten optischen „Mängeln“ einer Dachgaube, eine Umplanung vornehmen musste, die die Baumaßnahme wesentlich verteuert habe.</p> <p>Nach seiner Information sei bei dem in Frage stehenden Projekt eine</p> | <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier um ein Bebauungsplanverfahren handelt, welches ein neues Planungsrecht herbeiführt. Innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Diese Abwägung ist Sache des Gemeinderats, welcher anhand der Vorlage zum Satzungsbeschluss in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen eine Abwägung vornimmt und den Bebauungsplan als Satzung beschließt. Die Entwurfsplanung für das Areal war mehrfach zu überarbeiten und für das äußere Erscheinungsbild (Fassadengestaltung, Dachform, Anbauten etc.) wurden erhöhte Auflagen im städtebaulichen Vertrag vereinbart.</p> <p>Die Beurteilung des genannten Baugesuchs des Beteiligten erfolgte auf Basis des geltenden Rechtes (ggf. Erhaltungssatzung, Baustaffelplan, Bebauungsplan) und ein Vergleich ist somit nur schwierig herzustellen.</p> | Nicht berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen   | Stellungnahme der Verwaltung  | Ergebnis             |
|-----|---|---|----------------------|
|     | <p>85%ige Überbauung des Geländes zulässig. Auch die Geschoszahl solle erweitert werden. So sollen die geplanten Wohnhäuser entlang der Wurmlinger Straße mit drei Stockwerken ausgestattet sein, wogegen die vorhandenen Wohnhäuser Wurmlinger Straße 3 und 11 nur zwei Stockwerke aufwiesen. Er stelle sich somit die Frage, wo in diesem Fall die Gleichberechtigung bleibe.</p>   | .   |                      |
| 21. | <p><b>Vorteil Investor</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 4:</b> Unter Außerachtlassung der Interessen der benachbarten Grundstückseigentümer und der städtebaulichen Interessen wird dem Interesse des Investors an der maximalen Ausnutzbarkeit seines Grundstücks (die Stadt spricht selbst von einem Planungsvorteil durch Erhöhung der Nutzungswerte von 850 000 ) der Vorzug gegeben. Der Planungsvorteil mit 850 000 ist nicht gerechtfertigt.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 6:</b> Der Beteiligte merkt an, dass man nicht Stadtplaner sein müsse, um anhand der vorliegenden Pläne festzustellen, dass die vorgesehene massive und dichte Bebauung sowie die geplante Firsthöhe der geplanten Gebäude nicht in das vorhandene städtebauliche Ortsbild im Bereich Epplestraße/Wurmlinger Straße passe. Doch allein der Begriff „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ suggeriere deutlich, dass es sich in diesem Fall, um eine dem Anliegen des Investors gerecht werdende „Anpassung“ von Baurecht geht, was letztendlich dazu führe, dass eine unterschiedliche Rechtsanwendung erfolge.</p> <p>Der Beteiligte führt an, dass, wie in der Begründung auf Seite 27 dargelegt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Planungsvorteil von 850 000 verbunden sei, da die Nutzungswerte stark erhöht werden. Er kritisiert, dass diese Werterhöhung sicher nicht zugunsten der Allgemeinheit erfolge. Der Beteiligte möchte aber zum Ausdruck bringen,</p> | <p>Der Planungsvorteil ergibt sich aus der Nutzungsintensivierung, die an dieser Stelle für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewünscht und erforderlich ist. Eine Erweiterungsmöglichkeit für den Lebensmittelmarkt und eine Neuordnung des Bestandsareals sind seit längerer Zeit, Ziel der Stadtentwicklungsplanung (Sanierungsgebiet). Die komplexen Eigentumsverhältnisse haben eine Entwicklung des Areals sehr erschwert. Zur Realisierung eines Lebensmittelmarktes der genannten Größe stand kein anderes Grundstück zur Verfügung, mit dem die Versorgung in wohnungsnaher Lage am südlichen Ende der Epplestraße hätte gesichert werden können.</p> <p>Der schwierige Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße stellen eine Herausforderung an die Unterbringung des Nutzungskonzepts dar. Hinzu kommen weitere Anforderungen durch die Anpassungen an den Bestand, wie z.B. erhöhte Lärmschutzauflagen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Ausführung einer zweigeschossigen Tiefgarage und die erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches (Ampelverlegung, Gehwegverbreiterung), die vom Vorhabenträger finanziell getragen werden.</p> | Nicht berücksichtigt |



| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----|--|--|----------------------|
|     | <p>dass er nicht gegen eine gebietsverträgliche Neuordnung des Projekta-reals ist und keinesfalls die Einkaufsmöglichkeiten der Degerlocher Mitbürger geschmälert sehen möchte, aber dass er sich eine sensiblere Gestaltung des Tengelmann-Areals wünsche, die den Interessen der Allgemeinheit und nicht überwiegend den gewinnorientierten Interessen eines Investors dienen sollte.</p>  |  |                      |
| 22. | <p><b>Aufhebung Bebauungsplan Lustnauer Straße</b></p> <p><b>Beteiligte Nr. 5:</b> Die Beteiligte bittet, im Zuge der Neuordnung des Bebauungsplans die im Bebauungsplan noch geplante Lustnauer Straße aufzuheben und führt folgende Gründe auf. Die geplante Lustnauer Straße mache nach heutigem Stand keinen Sinn. Die Straße sei als Sackgasse geplant. Für den Durchbruch zu Epplestraße müsste die Stadt noch Straßenfläche erwerben und auch wenn dies der Fall wäre, sei der Anschluss an die Epplestraße fast unmöglich, da die Straße direkt in den Kreuzungsbereich der Epple- und Hoffeldstraße münden würde.</p> <p>Der Beteiligte führt weiter auf, dass in Bezug auf den Vertrag Urkundenrolle 1965 Nr. 214 die Stadt Stuttgart unter Punkt 11 die abgetretene Fläche (Grundstück 167/2) innerhalb von 10 Jahren dem begünstigten Zweck hat zuführen wollen. Zwischenzeitlich seien 42 Jahre vergangen. Der Beteiligte fordert deshalb die Rückführung des Grundstückes 167/2 an die Eigentümer des Grundstückes 167/4 und bittet um Weiterleitung an die entsprechenden Behörden.</p> | <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Epplestraße/Wurmlinger Straße“ schließt die genannten Flurstücke nicht mit ein. Für die Aufhebung der geplanten Lustnauer Straße wäre daher die Einleitung eines neuen Bebauungsplanverfahrens bzw. Aufhebungsverfahrens erforderlich. Die Anfrage zur Grundstücksrückführung wurde an die zuständigen Fachbehörden weitergeleitet. Die Abstimmung hat ergeben, dass eine Rückübertragung aus derzeitiger Sicht abgelehnt wird. Das Ergebnis wurde der Beteiligten mit Schreiben des Amtes für Liegenschaften und Wohnen vom 17.10.2007 mitgeteilt.</p> | Nicht berücksichtigt |
| 23. | <p><b>Plandarstellung</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> In den Plänen ist mehrfach kein Maßstab angegeben, außerdem sind verschiedene Maße zweifelhaft oder überhaupt nicht angegeben.</p>  | <p>In allen Planunterlagen zur öffentlichen Auslegung waren die Maßstäbe der Planunterlagen im Plankopf angegeben. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit wurde auf eine vollständige Vermaßung in den Plandarstellungen verzichtet. Ergän-</p>  | Nicht berücksichtigt |

| Nr. | Inhalt der Anregungen  | Stellungnahme der Verwaltung   | Ergebnis             |
|-----|--|--|----------------------|
|     |  | <p>zend zu den A 4-Verkleinerungen wurden in der Planauslage des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung Pläne im Maßstab 1:200 der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, aus denen alle Maße per Maßstab ermittelt oder bei Anzweiflung überprüft werden konnten. Zur Anregung, dass Maße zweifelhaft und nicht richtig sind, kann keine weitere Klarstellung erfolgen, da keine konkreten Angaben hierzu gemacht worden.</p>                 |                      |
| 24. | <p><b>Einwände</b></p> <p><b>Beteiligter Nr. 3:</b> Der Beteiligte erhebt als unmittelbar Betroffener noch einmal Einspruch und verweist auf sein vorliegendes Votum bei der „Anhörung“ in Degerloch.</p> <p><b>Beteiligter Nr. 2:</b> Der Beteiligte hat als direkt betroffener Nachbar erhebliche Bedenken und Einwendungen gegen die in den ausgelegten Plänen dargestellte Bebauung.</p> | <p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der zahlreich eingegangenen Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert und überarbeitet. Die Bebauung entspricht dem städtebaulich wichtigen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und sichert die wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung. Der Bebauungsplan soll daher trotz der Anregungen weiterverfolgt werden. Ergänzend wird auf die Stellungnahme zu Ziffer 2 verwiesen.</p> | Nicht berücksichtigt |

**Namensliste der Beteiligten zur öffentlichen Auslegung**

| <b>Nr.</b> | <b>Namen</b>   |
|------------|--|
| 1.         | Günther Straif, Leinfelder Straße 60, 70597 Stuttgart  |
| 2.         | Heinz Winter, Wurmlinger Straße 3, 70597 Stuttgart   |
| 3.         | Walter Schaal, Wurmlinger Straße 6B, 70597 Stuttgart   |
| 4.         | Rechtsanwaltskanzlei Eisenmann Wahle Birk, Stuttgart<br>RA Dr. Schaupp-Haag als Vertretung von 5 Parteien<br><br>1 Michael Lutscher, Wurmlinger Straße 7, 70597 Stuttgart<br>2 Bernhard und Michael Lutscher, Wurmlinger Straße 5, 70597 Stuttgart<br>3 Cäcilia und Peter Lutscher, Wurmlinger Straße 7, 70597 Stuttgart<br>4 Christa und Heinz Winter, Wurmlinger Straße 3, 70597 Stuttgart<br>5 Elisabeth und Walter Schaal, Wurmlinger Straße 6B, 70597 Stuttgart |
| 5.         | Andrea Kuhn, Bismarkstraße 2, 73333 Gingen   |
| 6.         | Hans Märkle, Tanggartstraße 39, 70567 Stuttgart  |

## **A. Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **1. Plangebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das so genannte Tengelmann-Areal im Bereich Epplerstraße/Wurmlinger Straße mit den Flurstücken 170, 167/3, 166/7, 166/1, 166/6, 166/2 in der Ortsmitte von Stuttgart-Degerloch.

Das Areal ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt: Im Bereich der Epplerstraße ist im Blockinnenbereich in den 50-er Jahren ein Kinogebäude errichtet worden, das seit vielen Jahren als Lebensmittelmarkt (derzeitiger Betreiber Tengelmann) genutzt wird. Dem Lebensmittelmarkt ist ein Parkplatz mit ca. 10 oberirdischen Stellplätzen zugeordnet. Nördlich angrenzend an den Lebensmittelmarkt ist zum Straßenraum hin das 2-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude Epplerstraße 42 A angeordnet, das südlich durch einen eingeschossigen Flachdachanbau ergänzt ist. Der Eckbereich Epplerstraße/Wurmlinger Straße ist durch einen 1-geschossigen Verkaufspavillon geprägt, der an die zwei 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäuser Wurmlinger Straße 1 und 1 A angebaut ist. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um private Gartenflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,25 ha.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Städtebauliches Ziel ist die Neuordnung und Aufwertung des so genannten Tengelmann-Areals in der Ortsmitte von Stuttgart-Degerloch. Die Hollenbach Hausverwaltungs GmbH hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, um die gesamte Bestandsbebauung durch einen neuen Geschäfts- und Wohnbaukomplex zu ersetzen.

Die Lage an der Ecke Epplerstraße/Wurmlinger Straße am südlichen Ende der Haupteinkaufsstraße bietet gute Voraussetzungen für eine Neubebauung. Der Standort ist als Einzelhandels- und Wohnstandort bereits etabliert. Auf dem Areal ist neben zwei Einzelhandelsgeschäften ein kleiner Tengelmann Lebensmittelmarkt ansässig, der aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse angekündigt hat, diesen Standort mittelfristig aufzugeben. An der Sicherung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes sowie der Schaffung neuen Wohnraums an diesem innerörtlichen Standort besteht ein öffentliches Interesse.

Verschiedenste Entwicklungsansätze der letzten Jahre, dieses Gebiet in stadtbildprägender Lage städtebaulich durch eine umfassende Neubebauung aufzuwerten, sind erfolglos geblieben, obwohl das Areal seit 1998 im Sanierungsgebiet „Degerloch 1 - Ortsmitte“ liegt.

Die angestrebte Nachverdichtung entspricht den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Förderung innerstädtischen Wohnens können durch die Planung umgesetzt werden. Zudem fügt sich die geplante Neuansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes in das Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart ein, das das Ziel verfolgt, zentrale Lagen der Stadtbezirke zu erhalten und zu stärken.

### 3. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Neubebauung kann, insbesondere in Bezug auf das geplante Maß der Nutzung, auf Basis des bestehenden Planungsrechts aus den 1930er Jahren nicht realisiert werden. Die Änderung des Bebauungsplans mit Paralleländerung des Flächennutzungsplans ist erforderlich.

### 4. Geltendes Recht und andere Planungen

Im Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da die geplante Nutzung daraus nicht zweifelsfrei entwickelt werden kann, wird dieser gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplan geändert. An Stelle von Wohnbaufläche soll Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Das Areal Eppelestraße/ Wurmlinger Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1934/53, 1939/30 sowie 1935/52. Entlang der Eppelestraße und Wurmlinger Straße setzen die Bebauungspläne Baulinien mit Vorgartenflächen sowie ein beschränktes Bauverbot im Innenbereich fest. Es gilt die Baustaffel 4 der Stuttgarter Ortsbausatzung, die eine 40%-ige Überbauung der Grundstücksfläche und zwei Stockwerke zulässt.

*X<sub>1</sub> Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Degerloch 1 - Ortsmitte".* Der Bereich entlang der Eppelestraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 - Alt Degerloch“.

Außerhalb des Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan von 1939/30 eine öffentliche Wegverbindung (Fortführung der Lustnauer Straße) fest. Diese ist von der Eppelestraße aus als Sackgasse mit Wendehammer ausgewiesen, die nach dem Gebäude Lustnauer Straße 5 als Fußweg zur Wurmlinger Straße fortgeführt wird. Die Straße und der Fußweg wurden bis zum heutigen Zeitpunkt nicht hergestellt, da sich u.a. einige der dafür erforderlichen Grundstücke in privatem Besitz befinden.

Der rechtsverbindliche Textbebauungsplan „Vergnügungseinrichtungen und andere“ Degerloch (1989/13) bleibt unberührt.

### 5. Planinhalt

#### Städtebauliche Konzeption

Auf dem innerörtlichen Areal soll, wie bereits im Bestand vorhanden, eine gemischte Nutzung untergebracht werden. Im Gegensatz zur sehr heterogenen Bestandsbebauung soll das Areal künftig durch eine Blockrandbebauung geprägt sein. Geplant ist ein Geschäfts- und Wohnhauskomplex, der im Erdgeschossbereich bis in den Blockinnenbereich hinein einen Lebensmittelmarkt mit ca. 803 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zur Eppelestraße hin angeordnet zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte mit je ca. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorsieht.

In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss sollen 26 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und 2 Seniorenwohngemeinschaften entstehen.

Die Bestandsgebäude werden vollständig durch die Neubebauung ersetzt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer 2-geschossigen Tiefgarage, die von der Eppelestraße aus erschlossen wird.

Außerhalb des Geltungsbereiches sollen im Zuge der Neubebauung Veränderungen im angrenzenden öffentlichen Straßenraum erfolgen. Unter anderem sind die Verbreiterung der Gehwege, die Aufwertung der Platzgestaltung an der Einmündung Wurminger Straße/Epplerstraße sowie die Zusammenlegung zweier Lichtsignalanlagen Bestandteile der Umbaumaßnahmen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Neuplanung sieht eine gemischte Nutzung vor. In dem neuen Geschäfts- und Wohnkomplex werden im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt und zwei Einzelhandelsgeschäfte sowie in den Obergeschossen 26 Wohneinheiten und 2 Seniorenwohngemeinschaften mit folgenden Flächen entstehen:

- Lebensmittelmarktnutzung mit einer Nettogeschossfläche von insgesamt ca. 1 340 m<sup>2</sup>; davon Verkaufsfläche ca. 803 m<sup>2</sup>, integrierte Ladeneinheit mit ca. 15 m<sup>2</sup> sowie Nebenflächen, Lagerflächen, Eingangsbereich und Personalräume
- überdachte Anlieferung mit ca. 100 m<sup>2</sup>,
- zwei Einzelhandelsgeschäfte mit einer Nettogeschossfläche von insgesamt ca. 290 m<sup>2</sup>, Verkaufsflächen jeweils ca. 120 m<sup>2</sup>, separat von der Epplerstraße aus erschlossen,
- 26 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 1- bis 5-Zimmerwohnungen und 2 Seniorenwohngemeinschaften, Gesamtwohnfläche (ohne Balkone und Terrassen) von ca. 2 600 m<sup>2</sup>,
- sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 95 Stellplätzen.

Die geplante Bebauung orientiert sich an einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO, da die gewünschte Nutzungsmischung durch die Größe des Einzelhandels und den hohen Wohnanteil weder einem Mischgebiet noch einem Kerngebiet zugeordnet werden kann. Vorgesehen sind eine GRZ von ~~0,85~~ **X<sub>2</sub>** 0,9 und eine GFZ von 1,80.

**X<sub>3</sub>** Wegen seiner Lage entspricht der Standort des Vorhabens den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dies rechtfertigt die Größenordnung und die Großflächigkeit des Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Grundfläche überschreitet ~~geringfügig~~ **X<sub>4</sub>** die für ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO geltende Obergrenze. Der Entwurf jedoch trägt der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung, die sich aus dem schwierigen Grundstückszuschnitt und der Lage des Areals am südlichen Rande des innerörtlichen Einkaufsbereiches ergibt. Das Höchstmaß von 0,8 für ein SO-Gebiet wird gemäß 17 (2) BauNVO ~~geringfügig~~ **X<sub>4</sub>** auf ~~0,85~~ **X<sub>2</sub>** 0,9 erhöht. Das entspricht einer zusätzlichen Grundfläche von ca. 115 m<sup>2</sup>, wobei ca. 80 m<sup>2</sup> davon mit anzurechnende Anlagen nach § 19 (4) BauNVO sind.

Um das Ziel, durch eine kompakte, wirtschaftlich und städtebaulich gewünschte Bebauung ein zukunftsfähiges und innerörtliches Nahversorgungsangebot sichern zu können, ist die Überschreitung der Obergrenzen erforderlich. Mit der geplanten Blockrandbebauung der Wohnhäuser wird die vorhandene städtebauliche Situation aufgenommen. Der Blockinnenbereich ist eingeschossig überbaut. Die Bebauung dieses Bereichs ist erforderlich, um eine zukunftsfähige Größe des Lebensmittelmarktes zu gewährleisten.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese GRZ-Überschreitung nicht beeinträchtigt, da auf dem Dach des Lebensmittelmarktes im Blockinneren eine großflächige und den Wohnungen zugeordnete Dachbegrünung vorgesehen ist. In unmittelbarer Umgebung ist eine aufgelockerte Bebauung mit großzü-

gigen Gartenanteilen vorhanden. Durch den geplanten 1-geschossigen Grenzbau, der den Anlieferungsbereich unterbringt, werden auch die Wohnverhältnisse des Wohn- und Geschäftshauses Epplerstraße 46 nicht erheblich beeinträchtigt, da im Erdgeschoss bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Nach Abwägung aller Belange ist die ~~geringe~~ ~~X<sub>5</sub>~~ Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 (2) BauNVO städtebaulich notwendig und vertretbar, ~~X<sub>6</sub>~~ *um die städtebauliche Zielsetzung Einzelhandel in Kombination mit Wohnen im Zentrum von Degerloch umsetzen zu können.*

Die GFZ ~~X<sub>7</sub>~~ *eines vergleichbaren Sondergebiets* wird eingehalten. ~~X<sub>8</sub>~~ *Im Übrigen ist die GFZ von 1,8 aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt, da sie durch die Begrünung des Blockinnenbereichs sowie die Pflanzverpflichtung und die Abstufung der Gebäude ausgeglichen ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.*

### ~~X<sub>9</sub>~~ Örtliche Bauvorschriften

~~Der Blockinnen- und Anlieferungsbereich wird 1-geschossig mit begrüntem Flachdach ausgeführt. Die Höhenentwicklung und Dachform der aufgesetzten Wohnhäuser passt sich der Umgebungsbebauung der Eppler- und Rubensstraße an und ist als eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldächern vorgesehen. Die Zwischenbauten der Wohnhäuser (Haus 2 bis 5) sind als 3-geschossige Flachdachbauten ausgebildet, um eine Zäsur zwischen den Wohnhäusern zu erreichen. Den Zielen der Erhaltungssatzung wird u.a. mit der geplanten Satteldachform und mit den zur Straßenseite in die Fassade integrierten Balkonen Rechnung getragen.~~

## **6. Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)**

### Grunddienstbarkeit und Erschließungsbaulasten

Für das ehemalige Flurstück 167/1, heute 185/2, 167/6, 167/4, 167/5, 167/2 ist eine Grunddienstbarkeit auf den zu überplanenden Grundstücken eingetragen. Da die Nutzung der eingetragenen Fahr- und Gehrechte durch die Neuplanung ausgeschlossen ist, ist die Löschung der Grunddienstbarkeit auf den o. g. Grundstücken für die Rechtssicherheit des Verfahrens erforderlich. Alle Begünstigten der o. g. Flurstücke haben einer Löschung dieser Rechte vertraglich zugestimmt.

Für die beiden Flurstücke Flst. 167/6 und 185/2 (Lustnauer Straße 5) wird privatrechtlich, laut notariellem Vertrag vom 28. August 2006, die zukünftige Erschließung dauerhaft über das Flurstück 165/1 gesichert, welches der Vorhabenträger zuvor erworben hat. Die öffentlich rechtliche Erschließung ist mit Eintragung einer Erschließungsbaulast ebenfalls gesichert. Dies wurde im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Nutzung des städtischen Flurstücks 185/1 für die private Zuwegung zum Haus 1 ist vertraglich mit der Stadt zu regeln.

### Innere Erschließung

Der Zugang zu den Wohneinheiten an der Epplerstraße (Haus 2 + 3) sowie zur Tiefgarage erfolgt über einen zentralen Eingang von der Epplerstraße aus. Die Wohneinheiten an der Wurmlinger Straße (Haus 4 + 5) sind ebenso über den zentralen Eingang angebunden. Im ersten Obergeschoss gibt es eine Verteilerebene, auf der der weitere Zugang zu den Wohnungen über die Flachdachfläche des Ladengeschosses erfolgt. Das Gebäude an der Lustnauer (Haus 1) Straße ist separat über einen neu anzulegenden privaten Fußweg von der Lustnauer Straße und über die Tiefgarage aus erschlossen. Der Eingangsbereich zum Lebensmittelmarkt ist zum Platz an der Ecke Epplerstraße/Wurmlinger Straße hin orientiert. Die beiden Einzelhandelsgeschäfte sind separat von der Epplerstraße aus erschlossen.

### Zufahrt Epplerstraße 46

Die Planung sieht vor, über den eingehausten Anlieferungsbereich des Vorhabens zum hinteren Teil des Nachbargebäudes Epplerstraße 46 eine Zufahrtsmöglichkeit einzurichten. Dazu wird ein Sektionaltor auf der Längsseite der Anlieferungseinhausung vorgesehen.

### Individualverkehr

Das Gebiet ist über die Epplerstraße und die Wurmlinger Straße erschlossen. Die Anlieferung und Tiefgaragenein- und ausfahrt erfolgt von der Epplerstraße aus.

### Ruhender Verkehr

Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit 95 Stellplätzen untergebracht. Davon werden vier Stellplätze als Behindertenstellplätze ausgeführt. ~~Sechs~~ **X<sub>10</sub>** Mindestens acht Fahrradständer werden in der Nähe des Eingangsbereiches des Lebensmittelmarktes angeordnet.

### ÖPNV

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches befindet sich in der Epplerstraße die Bushaltestelle „Wurmlinger Straße“, die in Fahrtrichtung Haltestelle „Degerloch“ von den Linien 70, 71, 76 und N8 bedient wird. In ca. 375 m Entfernung befindet sich der ÖPNV-Verkehrsknotenpunkt Degerloch, der von den Stadtbahnlinien U6 (Gerlingen-Vaihingen) U5 (Mönchfeld-Leinfelden) und U8 (Vaihingen-Ostfildern) sowie von den Buslinien 70, 71, 73-77 und 809, der überregionalen Buslinie 7556 (Stuttgart-Reutlingen-Bad Buchau), der Zahnradbahn 10 sowie den Nachtbuslinien N8, N9 und N11 bedient wird. Das Plangebiet ist damit sehr gut an den ÖPNV angeschlossen.

### Geh- und Radwegeverbindungen

Die vorhandene Gehwegsituation an der Epplerstraße und Wurmlinger Straße wird im Zuge der Planung aufgewertet. Der Gehweg an der Epplerstraße wird durch das Gehrecht (gr<sub>1</sub>) auf mindestens 3,00 m verbreitert. Entlang der Wurmlinger Straße wird die Gehwegsituation durch das Gehrecht (gr<sub>1</sub>) teilweise verbessert.

Im Zuge der Neuplanung sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs, die die Geh- und Radverbindungen betreffen, erforderlich und separat abzuhandeln. Erstens ist geplant, die Platzgestaltung an der Ecke Epplerstraße/Wurmlinger Straße gestalterisch und funktional auf die neue Nutzung und Eingangssituation abzustimmen. Zweitens besteht die Notwendigkeit, zwei vorhandene Lichtsignalanlagen durch eine neue an anderer Stelle zu ersetzen. Die Lichtsignalanlage auf Höhe der Hoffeldstraße entfällt, damit die Erschließung der Tiefgarage gesichert werden kann. Die Signalanlage auf Höhe des Kreuzungsbereichs Wurmlinger, Rubensstraße wird in südliche Richtung verlegt. Auf diese Weise kann ein direkter Übergang zum Eingangsbereich des neuen Wohn- und Ge-



schäftshauses ermöglicht werden. Drittens ist vorgesehen, die Radwegführung an der Epplestraße auf Höhe des Vorhabens neu zu gestalten. Die Neugestaltung der Radwegverbindung erfolgt jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

### Abfallentsorgung

Der Hauptmüllstandort der Wohneinheiten liegt an der Wurmlinger Straße. Das Haus 1 verfügt über einen direkt angegliederten Müllstandort, für den auf dem Flurstück 165/1 an der Epplestraße für die Entsorgung am Abholtag eine Müllbehälterauffstellfläche vorzusehen ist. Die Mülltonnenstandplätze sind als eingeschossige Bauten allseitig umschlossen auszubilden und zu begrünen. Der gewerbliche Müll ist der Anlieferung zugeordnet.

### Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit leitungsgebundenen Energien und Wasser ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht zur Entwässerung des Planungsgebietes aus. Die Entwässerung erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Eine Reinigungsleistung bis unter 20 mg BSB 5/l liegt vor. Im Geltungsbereich ist ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart eingetragen. Das Recht kann auf Dritte übertragen werden.

## **7. Sozialverträglichkeit/Infrastruktur**

Der geplante Neubau löst keinen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktureinrichtungen aus, sondern verbessert das Einzelhandelsangebot im Ortskern von Degerloch. Weitere infrastrukturelle und soziale Einrichtungen stehen im Stadtbezirk ausreichend zur Verfügung.

## **8. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung**

Zur Verwirklichung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Planung und Realisierung des Vorhabens keine Kosten. *X<sub>11</sub> Ute und Jürgen Hollenbach haben sich als Vorhabenträger ergänzend zur Hollenbach Hausverwaltungs GmbH im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Folgenden werden die beiden Vorhabenträger weiterhin als der Vorhabenträger bezeichnet.* Der Vorhabenträger übernimmt die Planungs- und Verfahrenskosten, die Kosten für interne Ausgleichsmaßnahmen sowie alle Kosten für Umbau- und Anpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen. Regelungen dazu werden mit dem Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) sowie im Baudurchführungsvertrag mit dem Tiefbauamt getroffen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zum rechtzeitigen Abschluss dieser Verträge. Die entwässerungstechnische Erschließung ist über die bestehenden Kanäle gesichert. Ein zusätzlicher Kanalbau ist nicht erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Planungsvorteil von 850 000 verbunden, da die Nutzungswerte stark erhöht werden.

## **9. Vertragliche Regelungen**

Im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag wurden vertragliche Regelungen getroffen, im Wesentlichen über:

- Durchführung der Baumaßnahme innerhalb bestimmter Fristen,
- die Kostenübernahme für Planungs- und Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger,
- die Kostenübernahme für interne Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger,

- die Kostenübernahme für Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben durch den Vorhabenträger stehen,
- Gehrechte, Leitungsrechte
- Erschließung (Erschließungsbaukosten, Grunddienstbarkeiten),
- Gestaltungsauflagen bzgl. Fassaden, Werbeanlagen und Mülltonnenstandplätzen sowie der Zulässigkeit von Antennen-/Mobilfunkanlagen.

## **10. Ausgleich gemäß § 1a BauGB**

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Freiflächengestaltungsplan festgelegten Maßnahmen (Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung) eine positive Entwicklung hinsichtlich umweltrelevanter Aspekte erreicht wird und ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs gesichert ist. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **11. Statistische Daten**

Gesamtfläche des Geltungsbereiches: 2 495 m<sup>2</sup>.

**X<sub>12</sub>**

## **12. Örtliche Bauvorschriften**

*Aus baugestalterischen Absichten werden Regelungen zur Dachgestaltung als örtliche Bauvorschriften getroffen, um auf das örtliche Erscheinungsbild Einfluss zu nehmen. Der Blockinnen- und Anlieferbereich wird 1-geschossig mit begrünem Flachdach ausgeführt. Die Höhenentwicklung und Dachform der aufgesetzten Wohnhäuser passt sich der Umgebungsbebauung der Eppe- und Rubensstraße an und ist als eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldächern vorgesehen. Die Zwischenbauten der Wohnhäuser (Haus 2 bis 5) sind als 3-geschossige Flachdachbauten ausgebildet, um eine Zäsur zwischen den Wohnhäusern zu erreichen. Den Zielen der Erhaltungssatzung wird u. a. mit der geplanten Satteldachform und mit den zur Straßenseite in die Fassade integrierten Balkonen Rechnung getragen.*

**X<sub>13</sub>**

## **13. Erhaltungssatzung**

*Die Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“ umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs entlang der Eppestraße. Die geplante Bebauung fügt sich in die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ein, da die Neuplanung sich in die Charakteristik der vorhandenen Bebauung in der Eppestraße einreicht. Dies bezieht sich auch auf die Art der Nutzung, die überwiegend in den Erdgeschosszonen Ladengeschäfte und in den oberen Geschossen Büros und Wohnungen aufweist.*

## **B. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
- 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen
  - 2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
- 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- 2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

### **4. Anlagen**

- A. Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes bezogen auf die Stadt
- B. Funktion und Bedeutung der Schutzgüter

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

##### Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Städtebauliches Ziel ist eine gebietsverträgliche Neuordnung und Aufwertung des Bestandsgebiets (Tengelmann Areal) an der Ecke Epplestraße/Wurmlinger Straße am Rande des zentralen Einkaufsbereichs von Degerloch.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsteht auf Grundlage einer konkreten Baukonzeption. Auf dem innerörtlichen Areal soll, wie bereits im Bestand vorhanden, eine gemischte Nutzung untergebracht werden. Geplant ist ein Geschäfts- und Wohnhauskomplex, der im Erdgeschossbereich über einen Lebensmittelmarkt mit ca. 803 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zwei Einzelhandelsgeschäften mit je ca. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt. In den beiden Obergeschossen und im Dachgeschoss sollen 26 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und 2 Seniorenwohn-

gemeinschaften entstehen. Die Bestandsgebäude werden vollständig durch die Neubebauung ersetzt.

Das bisherige Planungsrecht lässt die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu. Das Areal Epplerstraße/Wurmlinger Straße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 1934/53, 1939/30 sowie 1935/52. Entlang der Epplerstraße und Wurmlinger Straße setzen die Bebauungspläne Baulinien mit Vorgartenflächen sowie ein beschränktes Bauverbot im Innenbereich fest. Es gilt die Baustaffel 4 der Stuttgarter Ortsbausatzung, die eine 40%-ige Überbauung und zwei Vollgeschosse zulässt. Der Bereich entlang der Epplerstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtlage „DE 1-Alt Degerloch“.

Die Darstellung „Wohnbaufläche“ des Flächennutzungsplans 2010 wird an dieser Stelle parallel zum Bebauungsplan in Gemischte Baufläche geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich an einem „sonstigen Sondergebiet“. Das Maß der Nutzung entspricht einer GRZ von ~~0,85~~  $X_{14}$  0,9 und einer GFZ von 1,80. Die Anzahl der Vollgeschosse wird für die aufgesetzten Wohngebäude auf Z=III festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer 2-geschossigen Tiefgarage, die von der Epplerstraße aus erschlossen wird. Außerhalb des Geltungsbereichs wird im Zuge der Änderung des Planungsrechtes der öffentliche Gehweg- und Platzbereich entlang der Epplerstraße aufgewertet und die beiden vorhandenen Fußgängerübergänge zu einem zusammengelegt.

Die Nachverdichtung entspricht den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Stärkung innerstädtischen Wohnens kann mit dieser Planung umgesetzt werden. Dem Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart wird durch die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes entsprochen.

#### Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2 495 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an Grund und Boden für die geplante Überbauung beträgt ~~2 111 m<sup>2</sup>~~  $X_{15}$  2 241 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze (s. Anlage A zum Umweltbericht) sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter von Bedeutung und bei der Aufstellung berücksichtigt worden sind. Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Es liegen neben dem FNP folgende einschlägige Fachpläne vor:

Für das Plangebiet und den angrenzenden öffentlichen Straßenraum bestehen im Landschaftsplan 2010 konkrete Ziele und Aussagen. Die Eppelestraße ist auf Höhe des Bauvorhabens mit als Rad- und Wanderwegverbindung ausgewiesen. Der Landschaftsplan sieht entlang der Eppelestraße eine raumbildende Vegetation, z.B. durch alleearartige Baumbepflanzungen vor und stellt ferner für das Planungsgebiet eine Baufläche dar, die als bebauter Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen gekennzeichnet ist.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands setzt sich zum einen aus den heutigen Nutzungen, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale (s. Anlage B zum Umweltbericht) beschreiben.

#### Heutige Nutzung

Das Areal ist ein Bestandsgebiet mit drei 2-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und einem ehemaligen Kinogebäude aus den 50-iger Jahren, das seit vielen Jahren als Lebensmittelmarkt genutzt wird. Dem Lebensmittelmarkt ist ein Parkplatz mit ca. 10 oberirdischen Stellplätzen zugeordnet, d.h. ca. 85% der Grundstücksfläche ist versiegelt. Die übrigen Flächen sind private Gartenflächen.

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Nach der Verkehrslärmkartierung Stuttgart aus dem Jahre 1998 ergeben sich entlang der Eppelestraße, der Rubensstraße und der Wurmlinger Straße für das Baugrundstück folgende Lärmwerte:

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| Eppelestraße      | 65-70 dB(A) tags, 55-60 dB(A) nachts  |
| Rubenstraße       | 65-70 dB(A) tags, 55-60 dB(A) nachts  |
| Wurmlinger Straße | 50-55 dB(A) tags, 40-45 dB(A) nachts. |

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Wohnungsbau) von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts für ein Mischgebiet im Eckbereich Rubensstraße und entlang der Eppelestraße überschritten. Im Rahmen des Projektes „Quiet City Transport“ aus dem Jahre 2005 wurden konkrete Lärmwerte zu einzelnen Gebäuden im Stadtgebiet ermittelt. Das Gebäude Eppelestraße 42 ist als ein Wohngebäude mit Überschreitung der Auslösewerte für Straßenlärm gekennzeichnet. Die Lärmwerte an der Straßenfassade liegen dort, in 4 m über Gelände, tagsüber über 65 dB(A).

Das Gebiet ist ein innerörtliches Bestandsgebiet mit privaten Wohn- und Geschäftshäusern und hat deshalb für die Naherholung keine Bedeutung. Weitere Belange sind nicht betroffen bzw. es liegen keine weiteren Erkenntnisse vor.

#### **2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Bestandsgebiet weist keine größeren zusammenhängenden Freiflächen auf. Besondere Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Es sind in den Garten- und Grünflächen nur Sträucher, wenige kleine Bäume sowie ein großer Baum mit einem Kronendurchmesser von ca. 12 m vorhanden. Aus Sicht des Natur- und Artenschutzes sind keine Belange betroffen. Eine vertiefende Untersuchung nach § 42 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Laut Bodenkarte befinden sich im Planbereich überwiegend Böden mit sehr geringer Qualität. Der Anteil versiegelter Flächen im Bestand liegt bei ca. 85% der gesamten Grundstücksfläche. Ausschlaggebend hierfür ist die teilweise Überbauung der Bauverbotsfläche im Blockinnenbereich sowie der große Anteil an asphaltierter Parkplatzfläche. Die Versiegelungsstufe lt. Bodenkarte liegt bei 4, d.h. bei 56-75%. Die natürliche Bodenfunktion ist somit stark beeinträchtigt. Altlasten sind auf den Grundstücken nicht bekannt. Im Geltungsbereich ist aber mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, da die angrenzenden Grundstücke Wurmlinger Straße 7 und Epplerstraße 46/1 als Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen sind.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Geltungsbereich sind keine Fließgewässer vorhanden. Im Umfeld des Geltungsbereichs wurde ein Grundwasserstand von ca. 461,25 m und 462,5 m üNN beobachtet. Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten sowie außerhalb des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg.

### **2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Im Klimaatlas des ehemaligen Nachbarschaftsverbandes Stuttgart ist das Plangebiet als Stadtrand-Klimatop und als bebautes Gebiet mit klimarelevanten Funktionen dargestellt. Es ist von einer geringen klimatisch-lufthygienischen Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung auszugehen. Der Landschaftsplan von 2010 stellt für das Planungsgebiet eine Baufläche dar, die als bebautes Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen gekennzeichnet ist.

Im Hinblick auf die Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz (Prüfung von Verkehrsbeschränkungen) wurde für alle Hauptverkehrsstraßen in Stuttgart (Verkehrsbelastung über 5 000 Kraftfahrzeuge/Tag) die Schadstoffbelastung an Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), 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 (Modellrechnungen) ergeben für den fraglichen Abschnitt der Epplerstraße bezüglich des Prognosejahres 2010 keine Überschreitungen der Grenzwerte gemäß 22. BImSchV. Für Wurmlinger und Lustnauer Straße liegen aufgrund der geringen Verkehrsbelegung keine Daten vor.

Leicht überschritten sind gemäß der Prognose teilweise die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) bezüglich Stickstoffdioxid, allerdings liegt die Luftbelastung damit insgesamt in einem Bereich, der noch keine spezielle planerische Reaktion erforderlich macht.

### **2.1.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Im Landschaftsplan 2010 ist die Epplerstraße auf Höhe des Bauvorhabens mit Rad- und Wanderweg ausgewiesen. Der Landschaftsplan sieht entlang der Epplerstraße eine raumbildende Vegetation z.B. durch alleearartige Baumbepflanzungen vor. Weder der Radweg noch die straßenbegleitenden Bäume sind im Bestand vorhanden. Die Vorgaben des Landschaftsplans liegen außerhalb des Geltungsbereichs, sollten jedoch im Zuge der notwendigen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum, die in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen, wenn möglich berücksichtigt werden.

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

Nach dem jetzigen Wissenstand liegen keine Erkenntnisse über betroffene Kultur- und Sachgüter vor. Ein Teilbereich des Plangebietes entlang der Epplestraße liegt im Bereich der Erhaltungssatzung „De 1 Alt-Degerloch“. Zur Bewahrung des Ortsbildes und städtebaulichen Gefüges ergeben sich erhöhte Anforderungen u.a. an die Fassadengestaltung, Dachform und Gebäudehöhe.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern des Naturhaushaltes, der Landschaft und auch des Menschen über das normale Maß hinaus nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Die Umweltbelange wären im Fall der „Nullvariante“ im Wesentlichen bis auf das Schutzgut Boden sowie Klima und Luft in gleichem Maße betroffen. Der Versiegelungsgrad bei geltendem Recht stellt sich etwas geringer dar als bei der Neuplanung. Damit würden sich geringe Vorteile für die natürlichen Bodenfunktionen sowie für das lokale Kleinklima durch einen höheren Anteil an begrünten Flächen ergeben.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **2.3.1 Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft, die biologische Vielfalt, der Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter auch die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingter Art und teils Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die o. g. Schutzgüter und die weiteren Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

### **2.3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **2.3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht erheblich, obwohl die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch den gewerblich bedingten Erschließungsverkehr geringfügig zunimmt und Lärmemissionen im Zuge der Einzelhandelsnutzung auftreten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten) für den Einkaufsmarkt und Zufahrtsverkehr für die Wohnanlage durchgeführt. Die zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen aus dem

Betrieb des geplanten Einkaufsmarktes, wie z.B. LKW-Anlieferung, Be- und Entladetätigkeiten, PKW-Andienung, Zu- und Abluftanlagen wurden für die angrenzenden und geplanten Nutzungen ermittelt und nach den gebietsabhängigen Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt. Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung wurden ebenfalls aufgezeigt.

#### Ergebnis: Verkehrslärmbelastung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastung durch den vorhandenen Fahrverkehr mit einer Erhöhung der Lärmemissionen auf den öffentlichen Flächen (Verkehrslärm) durch den anlagenbezogenen Fahrverkehr von weniger als 3 dB(A) auszugehen ist. Damit erhöht sich der bereits im Bestand vorhandene mittlere Lärmpegel von 65-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts an der Epplerstraße.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- liegen bei einem Kerngebiet bei 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Dieser Wert wird durch den zukünftigen Verkehrslärm überschritten. Dieser Tatsache soll in Anbetracht des hohen Wohnanteils durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität Rechnung getragen werden. Es bestehen bezüglich der geplanten Wohnbebauung erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind städtebaulich nicht erwünscht und können aufgrund der Lage nicht vorgenommen werden.

Der Durchführungsvertrag regelt hierzu unter Ziffer 16.1, dass Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzter Räume durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) gegen Außenlärm so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein mittlerer Pegelwert (nach DIN 45641) von 35 dB(A) und bei Nacht ein solcher von 25 dB(A) nicht überschritten werden darf. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese Werte um nicht mehr als 10 dB überschreiten. Unter Ziffer 16.2 wird festgelegt, dass Räume, die zum Schlafen dienen und die dem Verkehr zugewandt sind, mit Schalldämmlüftern auszustatten sind.

Im rückwärtigen Innenbereich ist davon auszugehen, dass sich eine Reduzierung der heutigen Schallimmissionen und Schadstoffbelastung durch die weitgehend geschlossene Bauweise ergibt.

#### Ergebnis: Gewerbelärm - Immissionswerte nach TA Lärm

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass um eine Reduzierung der Schallemissionen zu erreichen Einschränkung der Nutzungszeiten, Verlegung des Betriebes in den Tagzeitraum sowie bauliche Maßnahmen (Einhausung, Rolltore, etc.) notwendig sind. Durch die vorgesehenen Maßnahmen kann lt. Gutachter sichergestellt werden, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte zum Tages- und Nachtzeitraum für die angrenzenden Nutzungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden können.

Die erforderlichen baulichen Schallschutzvorkehrungen und nutzungstechnischen Auflagen sind im schalltechnischen Gutachten vom 25. Januar 2007 unter Ziffer 6 aufgelistet und beschrieben. Das Gutachten ist Bestandteil der Baugenehmigung. Der Durchführungsvertrag regelt hierzu unter Ziffer 16.3, dass zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm heranzuziehen sind und die im Gutachten aufgeführten und zugrunde gelegten Maßnahmen



vollständig und dauerhaft zu ergreifen sind.

Nachfolgende Schallschutzmaßnahmen sind zur Einhaltung der schallimmissionsrechtlichen Belange umzusetzen:

#### Ladezone / Anlieferung:

- Das Anlieferungsbauwerk ist als Massivbauwerk (massive Wände und Decke) auszuführen. Schalldämmmaß von 50 dB muss eingehalten werden.
- Die beiden Zufahrtstore (Roll- oder Sektionaltor) müssen ein Schalldämmmaß von 18 dB erreichen. Die Tore dürfen nur zum Ein- und Ausfahren geöffnet werden. Insbesondere während den Be- und Entladevorgängen sind die Tore zu schließen. Das Tor zum Nachbargrundstück (Epplestraße 46) darf während des Nachtzeitraumes und während der Einfahrt vom LKW (für den Markt) nicht geöffnet sein.
- Ein Anlieferbetrieb (Be- /Entladung und Zu-/ Abfahrt) des Marktes darf nur sein, wenn das seitliche Tor zur Epplestraße 46 geschlossen ist. Die Tore sind außerdem während des Nachtzeitraumes (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) geschlossen zu halten.
- Die Decke des Anlieferungsbauwerkes ist an der Unterseite (innen) mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Schallabsorptionsgrad von ca. 0,6 ist einzuhalten.
- Der Wärmetauscher muss innerhalb des Anlieferbauwerks untergebracht werden und darf einen maximalen Schallleistungspegel von LWA = 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb muss bei geschlossenem Tor gewährleistet werden. Alternativ kann der Wärmetauscher auch in der Tiefgarage aufgestellt werden.

#### Tiefgarageneinfahrt

- Die Decke und die Wände der Tiefgarageneinfahrt sind mit schallabsorbierendem Material auszukleiden. Schallabsorptionsgrad von ca. 0,6 ist einzuhalten.
- Das Garagentor ist entsprechend dem Stand der aktuellen Lärminderungstechnik auszuführen.
- Die Regenrinne im Bereich der Tiefgarageneinfahrt ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik lärmarm auszubilden (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten).

#### Schalldämpfer der Abluft der Tiefgarage

- Der maximal zulässige Schallleistungspegel an der Mündung des Kamins darf 70 dB(A) nicht übersteigen. Der Kamin ist so auszuführen, dass die Kaminwand nicht zum Pegel beiträgt. Bei der Auslegung des Schalldämpfers ist darauf zu achten, dass der tieffrequent Anteil bei der Auslegung des Schalldämpfers unbedingt mitberücksichtigt wird, so dass die tiefen Anteile nicht zu Störungen führen.

#### Schallschutzmaßnahmen an der Ostseite bzw. straßenzugewandten Seite von Haus 2

- Für alle Balkone im 1.OG und für den Balkon direkt über der Tiefgarageneinfahrt im 2. OG sind Festverglasungen im Bereich der Balkonbrüstungen vorzusehen, die ein Schalldämmmaß von  $R_w, R = 15$  dB umsetzen. Ggf. kann für den Balkon im 1.OG, der nicht direkt über der Tiefgarageneinfahrt liegt, eine Schiebeverglasung vorgesehen werden. Diese Verglasung muss ein Schalldämmmaß von  $R_w, R = 10$  dB einhalten.
- Das Fenster direkt über der Tiefgarageneinfahrt im 1. OG ist als Festverglasung auszuführen. Die Belüftung des Raumes ist durch eine mechanische Be- und Entlüftung sicherzustellen. Gemäß den rechtlichen Vorgaben ist dieses Fenster nicht mehr zu öffnen und entfällt somit als Immissionsort.

### Ergebnis: Gewerbelärm - Maximalpegelbetrachtung

Die zum Tageszeitraum kurzzeitigen zulässigen Maximalpegel von 90 dB(A) an den nächstgelegenen Immissionsorten werden eingehalten.

### Geruchsimmissionen

Zur Minimierung der Geruchsimmissionen beinhaltet der Durchführungsvertrag unter Ziffer 16.4 die Regelung, dass die Ableitung der Zu- und Abluft der Tiefgarage und Einzelhandelsnutzungen nur über Dach zulässig ist. Sonstige Belüftungsöffnungen sind nicht zulässig.

Da im Durchführungsvertrag erhöhte Anforderungen zum Schutz gegen Außenlärm getroffen und die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **2.3.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind nicht erheblich. Durch die Realisierung der Planung wird der vorhandene Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht wesentlich verändert. Der heutige Vegetationsbestand (Sträucher und Bäume) wird im Zuge der Inanspruchnahme durch die Bebauung baubedingt entfernt werden müssen. Die frühzeitige Behördenbeteiligung ergab, dass aus Sicht des Natur- und Artenschutzes keine Belange betroffen sind.

### Erhaltungsziele und Schutzzweck von potenziellen FFH-/Vogelschutzgebieten

Ein FFH-oder Vogelschutzgebiet ist nicht vorhanden. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck sind durch den hier anstehenden Bebauungsplan nicht betroffen.

Zur Minderung der negativen Umweltauswirkungen ist im neuen Bebauungsplan eine Pflanzverpflichtung pv<sub>1</sub> auf allen unbebauten und unversiegelten Flächen festgesetzt, so dass eine Fläche von 254 m<sup>2</sup> mit heimischen Sträuchern und Bäumen gärtnerisch anzulegen ist. Die ca. 560 m<sup>2</sup> große, extensiv begrünte Dachfläche bietet zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere.

### **2.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erheblich, da bereits eine erhebliche Vorbelastung durch eine Versiegelung von ca. 85% der Grundfläche vorhanden ist (jetziger Zustand: versiegelte Flächen 2 175 m<sup>2</sup>, Vegetationsfläche 320 m<sup>2</sup>; Planungsstand: versiegelte Fläche 2 241 m<sup>2</sup>, Pflanzverpflichtung 254 m<sup>2</sup> und Dachbegrünung 560 m<sup>2</sup>). Die Bewertung stellt für die Fläche nach dem „Bodenschutzkonzept BOKS“ der Stadt Stuttgart einen Verlust von 0,25 Bodenindexpunkten (BX) dar (siehe Tabelle).

| Fläche in ha | Bestand            |        |    |      | Planung            |        |    |    |
|--------------|--------------------|--------|----|------|--------------------|--------|----|----|
|              | Versiegelungsstufe | Faktor | QS | BX   | Versiegelungsstufe | Faktor | QS | BX |
| 0,25         | IV                 | 0,35   | 1  | 0,25 | VI                 | 0      | 0  | 0  |

QS= Qualitätsstufe, BX= Bodenindexpunkte

Adäquate Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für das Schutzgut Boden im Rahmen der Planung nicht möglich. Der Eingriff ist damit nicht ausgeglichen.

#### **2.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erheblich. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken. Der Grundwasserbereich wird ggf. durch die Errichtung der zweigeschossigen Tiefgarage beeinflusst. Beim wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren können Auflagen und Regelungen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt. Die Dachbegrünung führt durch die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers zu einer Entlastung der öffentlichen Kanalisation und drosselt gleichzeitig die Wasserrückführung in den Naturkreislauf.

#### **2.3.2.5 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erheblich. Auf Grund der baulichen Nutzung, die mit der Bebauungsplanung realisiert werden kann, ist eine wesentliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Situation nicht zu erwarten. Die vorgesehene Dachbegrünung auf ca. 560 m<sup>2</sup> und die Pflanzverpflichtung pv<sub>1</sub> wirken sich ausgleichend auf das lokale Kleinklima aus. Dem Landschaftsplan 2010, der das Areal als Gebiet mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen kennzeichnet und Maßnahmen zur Verbesserung fordert, kann durch die geplante Nutzung nur bedingt Rechnung getragen werden.

#### Vermeidung von Emissionen durch technischen Umweltschutz

Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass erhöhte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz zu erbringen und alle Heizungsanlagen mit einer umweltfreundlichen Brennwerttechnik auszuführen sind. Damit ist ein Beitrag zur Energieeinsparung, zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Verbesserung der Luftsituation geleistet.

#### **2.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Landschaft**

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. die Landschaft.

#### **2.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und Sachgüter existieren, sind demzufolge keine Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten. Den Anforderungen der Erhaltungssatzung wird mit der Planung entsprochen. Das Projekt sieht Blockrandbebauung mit gegliedertem Satteldachabschluss vor, nur im Bereich des Zwischenbaukörpers nahe der Ecke Epplestraße/Wurmlinger Straße und im Bereich der Anlieferung wird ein kleinerer Flachdachbereich zur Epplestraße hin in Erscheinung treten. Eine Einfügung in die Umgebungsbebauung entlang der Epplestraße ist in Bezug auf Dachform und Gebäudehöhe gegeben.

#### **2.3.2.8 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen**

Veränderung der Wirkungspfade durch das Vorhaben/die Planung.

Die bestehenden Wechselwirkungen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

#### **2.3.2.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen erfolgt über eine Einschätzung ihrer Erheblichkeit.

Eine erhebliche Verschlechterung der Ausgangssituation und damit erhebliche Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung sind nicht zu erwarten. Die mit dem Vorhaben verbundenen negativen Beeinträchtigungen können durch ge-

eignete Maßnahmen, die in der Planung des Vorhabens zu berücksichtigen sind, ausgeglichen bzw. reduziert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen könnten sich ohne Durchführung der aufgeführten Maßnahmen für das Schutzgut Mensch ergeben, da der Mensch in seiner Gesundheit und in seinem Wohlbefinden durch die Lärmimmissionen beeinträchtigt werden könnte.

## **2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Der Eingriff lässt sich auch unter Beibehaltung des geltenden Planungsrechts nicht vermeiden. Eine Vermeidung der negativen Auswirkungen ist nur zu erreichen, wenn auf eine Bebauung größtenteils verzichtet wird und dafür Grünflächen angelegt werden. Aus städtebaulichen Gründen erscheint dieser Lösungsansatz nicht sinnvoll, da aus der Bestands- und Umgebungsbebauung eine offene Blockrandbebauung ableitbar ist.

### **2.4.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen/Verringerungsmaßnahmen**

#### Maßnahme 1: Dachbegrünung (siehe auch 2.3.4)

Auf allen Flachdachbereichen wird extensive Dachbegrünung mit einer Substratauflage von 12 cm festgeschrieben. Nur die erforderlichen Erschließungswege sowie einzelnen Wohnungen zugeordnete Terrassen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

#### Maßnahme 2: Pflanzverpflichtung (siehe auch 2.3.3)

Für nicht überbaute oder als Gehweg ausgeführte Flächen besteht die Pflanzverpflichtung pv<sub>1</sub>. Diese regelt die Gestaltung der Außenanlagen mit Anpflanzung von heimischen Hölzern (Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Darüber hinaus sind keine internen Ausgleichsmaßnahmen möglich.

### **2.4.4 Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB/ Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen. In diesem Falle wird als Ausgangssituation die Bestandssituation herangezogen. Gemäß § 19 Abs. 2 BNatSchG ist die Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt und in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Auf Grund dieser Regelungen wurde für das Plangebiet ein Gutachten zur Bewertung des Eingriffes durchgeführt.

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf der Basis des Stuttgarter Modells und ergab, dass die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe durch die vorgesehenen internen Maßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzverpflichtung) innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Bauprojekt handelt es sich um die Neubebauung eines Bestandsgebietes, welches durch die Änderung des Planungsrechtes eine Nutzungsintensivierung erfährt. An der Ansiedelung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes und Einzelhandels in der Ortsmitte Degerlochs besteht ein öffentliches Interesse, da die Stärkung und Sicherung wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung in innerörtlichen Lagen ein Ziel des Zentrenkonzeptes ist, welches im Gemeinderat verabschiedet wurde. Zudem ist an dem bestehenden Standort bereits ein kleiner Lebensmittelmarkt ansässig, der ausschließlich aus Platzgründen diesen Standort aufgeben will. Der Erhalt des Lebensmittelmarkts als ein Anziehungspunkt mit hoher Kundenfrequenz ist für die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte im südlichen Bereich der Eppelestraße von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Die Nachverdichtung trägt zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums in innerstädtischer Lage bei.

Durch Sicherung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts an diesem Standort ist eine nachhaltigere Konzeption entwickelt worden, als es eine Neuansiedelung am Ortsrand darstellen würde. Auf diese Weise kann die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen mit entsprechenden ökologischen Funktionen im Außenbereich oder auf Grünflächen vermieden werden. Der Bodenschutzklausel und dem Vorrang der Innenentwicklung nach § 1a Abs.2 BauGB angestrebten Grundsatzprinzip der Vermeidung einer Inanspruchnahme weiteren Freiraums wird optimal entsprochen. Die vorhandene Infrastruktur sowie das Straßen- und Wegenetz können mitgenutzt, der Erschließungsaufwand reduziert und eine effiziente Auslastung bestehender Infrastruktur garantiert werden. Die innerörtliche Lage sowie gute Anbindung an den ÖPNV fördern zudem den Einkauf zu Fuß oder per Fahrrad.

Gemäß Beschlussfassung des Ausschusses für Umwelt und Technik des Gemeinderates der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. November 2005 wurde auf ein Gutachterverfahren mit mehreren Planungsbüros verzichtet. Deshalb liegen für den ausgewiesenen Geltungsbereich keine alternativen Planungsansätze vor.

## **2.6 Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Auswirkungen**

Erhebliche Auswirkungen sind nach Durchführung der aufgeführten Maßnahmen (siehe 2.4.2 und 2.3.2) nicht zu erwarten.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde in der Stadtverwaltung bereits vorhandenes Material verwendet; zudem wurden Ortsbesichtigungen durchgeführt. Vertiefende Gutachten wurden für die Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung und den Gewerbelärm erstellt. Die Notwendigkeit hat sich aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergeben. Außerdem wurden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Aufstellungsbeschluss abgegeben wurden, ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Zur Beurteilung der Umweltbelange sind für die Bebauungsplanung ferner herangezogen worden:

#### Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS)

In der Kartierung sind Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Altablagerungen und Altstandorte dargestellt, bei denen der Verdacht auf eine Gefährdung von Schutzgütern (Wasser, Boden, Mensch) nicht ausgeräumt ist. Aus der Kartierung wird entnommen, ob altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet selbst oder in seiner Nähe liegen (Abfrage vom 10. Juni 2006).

#### Internetseite Stadtklima Stuttgart (Hrsg. LHS Stuttgart, Amt für Umweltschutz, Abfrage vom 10. Juni 2006)

Der Verkehrslärmkartierung Stuttgart aus dem Jahre 1998 wurden die Beurteilungsspiegel zur Lärmbelastung entnommen.

#### Klimaatlas, Regionalverband Stuttgart

Kartenmaterial zu klimarelevanten Funktionen im Stadtgebiet.

#### Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm)

vom 22. August 2006 mit überarbeiteter Fassung vom 25. Januar 2007, durchgeführt durch das Büro EGS-plan Ingenieurgesellschaft für Energie-, Gebäude- und Solartechnik mbH, Stuttgart.

Die Thematik Kulturgüter und sonstige Sachgüter wurde nicht detailliert erörtert. Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Stuttgart - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege und der Archäologischen Denkmalpflege nicht betroffen. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde nicht detailliert erörtert. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz als untere Naturschutzbehörde sind Belange des Natur- und Artenschutzes nicht betroffen. Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor, weshalb auch hierzu keine weiteren Ausführungen gemacht wurden. Zu den Themen Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie und bestmögliche Luftqualität wird auf den Durchführungsvertrag verwiesen sowie auf die Beschlüsse des Gemeinderats zum erhöhtem baulichen Wärmeschutz.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Da nach Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der Vorgaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist ein Monitoring nicht erforderlich. Für die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm ist jedoch vorgesehen, spätestens 5 Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes im Rahmen der periodischen Umweltberichterstattung auf Grundlage der Lärmminde-rungsplanung zu überprüfen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Städtebauliches Ziel ist die Neuordnung und Aufwertung des sogenannten Tengelmann-Areals in der Ortsmitte von Stuttgart-Degerloch. Es ist geplant, die Bestandsbebauung auf dem rund 2 500 m<sup>2</sup> großen Areal durch einen neuen Ge-

schäfts- und Wohnbaukomplex zu ersetzen. Das Nutzungskonzept sieht im Erdgeschoss einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 803 m<sup>2</sup> und zwei separat erschlossene Einzelhandelsgeschäfte vor sowie 26 Wohneinheiten und 2 Seniorenwohngemeinschaften in den Obergeschossen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in einer zweigeschossigen Tiefgarage, die von der Epplerstraße aus erschlossen wird. Daran südwestlich angrenzend befindet sich die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt. An der Sicherung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarkts an diesem innerörtlichen Standort besteht ein öffentliches Interesse.

Die 3-geschossige Neubebauung ist nach den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen von 1934/53, 1939/30 sowie 1935/52 bzw. der Baustaffel 4 der Stuttgarter Ortsbausatzung nicht realisierbar. Eine Änderung des Planungsrechts ist erforderlich. Deshalb wurde vom Vorhabenträger die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt. Die geplante Bebauung orientiert sich an einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Vorgesehen ist eine GRZ von ~~0,85~~  $\times_{16}$  0,9 und eine GFZ von 1,80. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche geändert.

Bei dem Areal handelt es sich um Bestandsgebiet heterogener Baustruktur mit drei zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern und einem ehemaligen Kinogebäude aus den 50-iger Jahren, das seit Jahrzehnten als Lebensmittelmarkt genutzt wird. Dem Lebensmittelmarkt ist ein oberirdischer Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen zugeordnet. Somit sind derzeit ca. 85% der Grundstücksfläche (Gebäude, Parkplatzfläche) versiegelt. Die übrigen Flächen sind private Gartenflächen.

Die Nachverdichtung entspricht den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung sowie dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und die Förderung innerstädtischen Wohnens kann durch diese Planung realisiert werden. Dem Zentrenkonzept der Stadt Stuttgart wird durch die Ansiedlung eines zukunftsfähigen Lebensmittelmarktes entsprochen.

#### Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurden bei der Bestandsaufnahme negative Auswirkungen auf die Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden nachgewiesen, die insbesondere durch den vorhandenen Verkehrslärm verursacht werden. Beim Schutzgut Boden liegt durch den hohen Anteil an versiegelter Fläche bereits im Bestand eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion vor.

Eine erhebliche Verschlechterung der Ausgangssituation und damit erhebliche Umweltauswirkungen nach Durchführung der Planung sind jedoch nicht zu erwarten.

Zur Überprüfung der Umweltauswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** nach der Realisierung des geplanten Bauvorhabens wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Dieses zeigt auf, dass die geplante Wohnnutzung bzw. die benachbarte Bestandsnutzung in erster Linie durch die zukünftige Verkehrslärmbelastung und gewerbliche Schallimmissionen beeinträchtigt wird, die im Zusammenhang mit dem geplanten Lebensmittelmarkt (Anlieferung, Kundenzufahrt in Tiefgarage) stehen. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen baulicher sowie nutzungstechnischer Art kann lt. Gutachter jedoch sichergestellt werden, dass die Immissionsrichtwerte

der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung eingehalten werden können. Im Zuge der Neuplanung soll als Schutz vor dem Verkehrslärm durch erhöhte passive Lärmschutzauflagen eine Verbesserung der Wohnqualität in den Innenräumen erreicht werden.

Der Durchführungsvertrag geregelt unter Ziffer 16 die Auflagen zum Schallschutz. Erhebliche Umweltauswirkungen nach Durchführung der geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

Bedingt durch die vorhandene Vorbelastung ergeben sich für das **Schutzgut Boden** nach Durchführung der Planung nur geringfügige Verschlechterungen. Die geringfügigen Auswirkungen auf die **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft** können durch die Dachbegrünung und die Pflanzverpflichtung ausgeglichen werden.

Im Durchführungsvertrag werden weitere gedrosselte Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltauswirkungen geregelt, u.a. dass eine umweltgerechte Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Gründachflächen durchgeführt werden muss, erhöhte Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz zu erbringen sind und alle Heizungsanlagen mit einer umweltfreundlichen Brennwerttechnik ausgeführt werden müssen. Letzteres ist ein Beitrag zur Energieeinsparung, zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Verbesserung der Luftsituation.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die im Freiflächengestaltungsplan festgelegten Maßnahmen (Pflanzverpflichtung, Dachbegrünung) eine positive Entwicklung hinsichtlich umweltrelevanter Aspekte erreicht wird und ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs gesichert ist. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, den 26. Januar 2007/15.Oktober 2007

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor



## Anlage A zum Umweltbericht: Fachgesetze mit festgelegten Zielen des Umweltschutzes bezogen auf die Stadt Stuttgart

| Schutzgut                    | Fachgesetz/Richtlinie  |
|------------------------------|--|
| <b>Mensch</b>                | Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Lärminderungsplan, Geruchsmissionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz |
| <b>Tiere und Pflanzen</b>    | Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, FFH-RL, VogelSchRL   |
| <b>Boden</b>                 | Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung, Baugesetzbuch   |
| <b>Wasser</b>                | Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz Baden-Württemberg inkl. Verordnungen, Baugesetzbuch  |
| <b>Luft</b>                  | Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Luft, Baugesetzbuch  |
| <b>Klima</b>                 | Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Klimaatlas   |
| <b>Landschaft</b>            | Bundesnaturschutzgesetz/Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Baugesetzbuch, Biotopkataster   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz   |

## Anlage B zum Umweltbericht : Funktion und Bedeutung der Schutzgüter

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Mensch</b>             | <p><u>Bedeutung</u></p> <p>Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Wohn- und Wohnumfeldfunktion,</li> <li>• die Erholungsfunktion,</li> <li>• der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und alle Immissionen.</li> </ul>   |
| <b>Tiere und Pflanzen</b> | <p><u>Bedeutung</u></p> <p>Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu bewerten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Biotopfunktion,</li> <li>• die Biotopvernetzungsfunktion.</li> </ul> <p>Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u. a. die <b>FFH- Gebiete</b> nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die <b>biologische Vielfalt</b> nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o. g. Schutzgedankens.</p> |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Boden</b>          | <p><u>Bedeutung</u><br/> Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.</p>   |
| <b>Wasser</b>         | <p><u>Bedeutung</u><br/> Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, da zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden sind. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen. Die wesentlichsten und bewertungsrelevanten Funktionen des Schutzgutes Wasser im Plangebiet und damit zu berücksichtigen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Grundwasserdargebotsfunktion,</li> <li>• die Grundwasserneubildungsfunktion.</li> </ul>  |
| <b>Klima und Luft</b> | <p><u>Bedeutung</u><br/> Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen. Vor diesem Hintergrund sind zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Durchlüftungsfunktion,</li> <li>• die Luftreinigungsfunktion,</li> <li>• die Wärmeregulationsfunktion.</li> </ul> <p>Eine Rolle bei diesen Schutzgütern spielen weitere Belange aus dem Katalog des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben e - i BauGB), die im Sinne des Umweltschutzes zur Lufthygiene und zur Beibehaltung der klimatischen Verhältnisse beitragen. So sind die „<b>Vermeidung von Emissionen</b>“ (Buchstabe e), „<b>die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>“ (Buchstabe f) und Aspekte des <b>Immissions-schutzes</b> (Buchstaben g u. h) zu berücksichtigen.</p> |
| <b>Landschaft</b>     | <p><u>Bedeutung</u><br/> Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum Einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum Anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die landschaftsästhetische Funktion</li> </ul> <p>zu berücksichtigen.</p>   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <u>Bedeutung</u><br>Unter Kulturgütern sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige – auch im Boden verborgene – Anlagen, wie Park- oder Friedhofsanlagen und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder die Kulturlandschaft prägendem Werte sind, zu verstehen. |
|------------------------------|---|

**Klarstellende Änderung vom 15. Oktober 2007  
in der Begründung mit Umweltbericht vom 26. Januar 2007**

**A. Begründung**

**4. Geltendes Recht und andere Planungen**

X<sub>1</sub> Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Degerloch 1 - Ortsmitte".

**5. Planinhalt**

X<sub>2</sub> Art und Maß der Nutzung  
0,9

X<sub>3</sub> Art und Maß der Nutzung  
Wegen seiner Lage entspricht der Standort des Vorhabens den Zielsetzungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Dies rechtfertigt die Größenordnung und die Großflächigkeit des Einzelhandels im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

X<sub>4</sub> Art und Maß der Nutzung  
geringfügig

X<sub>5</sub> Art und Maß der Nutzung  
geringe

X<sub>6</sub> Art und Maß der Nutzung  
um die städtebauliche Zielsetzung Einzelhandel in Kombination mit Wohnen im Zentrum von Degerloch umsetzen zu können.

X<sub>7</sub> Art und Maß der Nutzung  
eines vergleichbaren Sondergebiets

X<sub>8</sub> Art und Maß der Nutzung  
Im Übrigen ist die GFZ von 1,8 aus den genannten besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt, da sie durch die Begrünung des Blockinnenbereichs sowie die Pflanzverpflichtung und die Abstufung der Gebäude ausgeglichen ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

X<sub>9</sub> Örtliche Bauvorschriften  
*Passus über örtliche Bauvorschriften entfällt an dieser Stelle. Neu unter Punkt 12. der Begründung.*

## 6. Innere und äußere Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)

X<sub>10</sub>            Ruhender Verkehr  
Mindestens acht

## 8. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

X<sub>11</sub>            Die Hollenbach Immobilien GbR, bestehend aus Ute und Jürgen Hollenbach, hat sich als Vorhabenträger ergänzend zur Hollenbach Hausverwaltungs GmbH im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Folgenden werden die beiden Vorhabenträger weiterhin als der Vorhabenträger bezeichnet.

### X<sub>12</sub>            12. Örtliche Bauvorschriften

Aus baugestalterischen Absichten werden Regelungen zur Dachgestaltung als örtliche Bauvorschriften getroffen, um auf das örtliche Erscheinungsbild Einfluss zu nehmen.

Der Blockinnen- und anlieferbereich wird 1-geschossig mit begrünem Flachdach ausgeführt. Die Höhenentwicklung und Dachform der aufgesetzten Wohnhäuser passt sich der Umgebungsbebauung der Epple- und Rubensstraße an und ist als eine 3-geschossige Bebauung mit Satteldächern vorgesehen. Die Zwischenbauten der Wohnhäuser (Haus 2 bis 5) sind als 3-geschossige Flachdachbauten ausgebildet, um eine Zäsur zwischen den Wohnhäusern zu erreichen. Den Zielen der Erhaltungssatzung wird u.a. mit der geplanten Satteldachform und mit den zur Straßenseite in die Fassade integrierten Balkonen Rechnung getragen.

### X<sub>13</sub>            13. Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung über die städtebauliche Gesamtanlage „DE1 Alt Degerloch“ umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereichs entlang der Epplestraße. Die geplante Bebauung fügt sich in die Zielsetzung der Erhaltungssatzung ein, da die Neuplanung sich in die Charakteristik der vorhandenen Bebauung in der Epplestraße einreicht. Dies bezieht sich auch auf die Art der Nutzung, die überwiegend in den Erdgeschosszonen Ladengeschäfte und in den oberen Geschossen Büros und Wohnungen aufweist.

## B. Umweltbericht

### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

X<sub>14</sub>            Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen  
0,9

X<sub>15</sub>            Umfang des Vorhabens  
2 241 m<sup>2</sup>

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

X<sub>16</sub>            Inhalt und Ziele des Bebauungsplans  
                  0,9

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 15. Oktober 2007

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

**Städtebaulicher Vertrag**  
(Durchführungsvertrag)

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Epplestraße / Wurmlinger Straße  
im Stadtbezirk Degerloch (De 109)**

zwischen

der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH  
Bernsteinstraße 150  
70619 Stuttgart

und

Hollenbach Immobilien GbR  
bestehend aus Ute und Jürgen Hollenbach  
Neue Straße 22  
70186 Stuttgart

(im Folgenden: die Vorhabenträger)

und

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

**Vorbemerkung:**

Die Vorhabenträger planen, auf dem rund 2 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück an der Ecke Epplestraße/Wurmlinger Straße in der Ortsmitte Degerlochs, Flurstücke 170, 167/3, 166/7, 166/1, 166/6, 166/2, die Bestandgebäude durch eine Neubebauung zu ersetzen.

Geplant ist ein Geschäfts- und Wohnhauskomplex, der im Erdgeschossbereich über einen großflächigen Lebensmittelmarkt im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO mit ca. 803 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und zwei Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt ca. 240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt. In den beiden oberen Geschossen und im Dachgeschoss befinden sich Wohnungen mit einem Mix an verschiedenen Wohnungsgrößen. Die Parkierung ist in einer zweigeschossigen Tiefgarage vorgesehen.

Die Erschließung der zweigeschossigen Tiefgarage mit 95 Stellplätzen sowie die Anlieferung der Läden erfolgen von der Epplestraße aus. Der Hauptmüllstandort der Wohneinheiten liegt an der Wurmlinger Straße, nur das Haus 1 verfügt über einen direkt angegliederten Müllstandort. Der gewerbliche Müll ist der Anlieferung zugeordnet.

Die Realisierung soll in einem Bauabschnitt erfolgen. Das Vorhaben kann ohne Änderung des Planungsrechts nicht realisiert werden. Der Aufstellungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren Epplerstraße/Wurmlinger Straße (De 109) wurde am 21. Februar 2006 gefasst.

Die Hollenbach Hausverwaltungs GmbH und die Stadt haben am 14./15.02.2006 einen städtebaulichen Vertrag (Vorvertrag) geschlossen. Dieser Vertrag verpflichtet die Vertragsparteien zum Abschluss eines Durchführungsvertrages, wenn das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss kommen soll.

Die Vorhabenträger und die Stadt treffen auf der Grundlage des § 12(1) Satz 1 BauGB folgende

### **Vereinbarung:**

1. Durchführungsverpflichtung
2. Nutzung
3. Grunddienstbarkeiten/Erschließungsbaulast
4. Erschließung, Baudurchführungsvertrag
5. Kanalbeitrag
6. Abfallbeseitigung
7. Grundwasserschutz
8. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde
9. Schutz gegen Baulärm
10. Freiflächen-/Grüngestaltung/Dachbegrünung/Bäume
11. Fassadengestaltung/Werbeanlagen
12. Einfriedigungen
13. Stellplätze
14. Außenantennen
15. Baulicher Wärmeschutz, Gebäudeheizung,
16. Schallschutz
17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen
18. Ausgleichsmaßnahmen
19. Planungs- und Verfahrenskosten
20. Verpflichtungen/Haftung der Stadt
21. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche
22. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel/gesamtschuldnerische Verpflichtung
23. Rechtsnachfolger
24. Wirksamwerden des Vertrags
25. Vertragsausfertigungen

### **1. Durchführungspflichtung**

- 1.1 Die Hollenbach Immobilien GbR ist Eigentümer der Grundstücke Epplerstraße 42, 42a, 44 und Wurmlinger Straße 1, 1A (Flurstücke 170, 167/3, 166/7, 166/1, 166/6, 166/2) in Stuttgart-Degerloch. Die Hollenbach Immobilien GbR gestattet der Hollenbach Hausverwaltungs GmbH diese Grundstücke/Flurstücke mit dem Vorhaben entsprechend dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu bebauen. Eine entsprechende zivilrechtliche Vereinbarung haben die Vorhabenträger abgeschlossen.
- 1.2 Die Vorhabenträger verpflichten sich spätestens 3 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans den Bauantrag entsprechend dem vorha-



benbezogenen Bebauungsplan einzureichen und das Vorhaben spätestens 3 Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen.

- 1.3 Bei Vorliegen wichtiger Gründe können die vorgenannten Fristen mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt verlängert werden.
- 1.4 Wegen der eventuell erforderlichen Entnahme und Ableitung von Grundwasser während der Bauzeit und gegebenenfalls der Umleitung von Grundwasser während der Standzeit ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Amt für Umweltschutz eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (siehe auch Ziffer 7 Grundwasserschutz).

## **2. Nutzung**

Im Geltungsbereich werden die Bestandsgebäude durch ein Geschäfts- und Wohnhauskomplex ersetzt, folgende Nutzungen werden realisiert:

- Lebensmittelmarktnutzung mit einer Nettogeschossfläche von insgesamt ca. 1 340 m<sup>2</sup>; davon Verkaufsfläche ca. 803 m<sup>2</sup>, integrierte Ladeneinheit ca. 15 m<sup>2</sup> sowie Nebenflächen, Lagerflächen, Eingangsbereich und Personalräume
- überdachte Anlieferung mit ca. 100 m<sup>2</sup>,
- zwei Einzelhandelsgeschäfte mit einer Nettogeschossfläche von insgesamt ca. 290 m<sup>2</sup>; Verkaufsfläche jeweils ca. 120 m<sup>2</sup>, separat von der Epplestraße aus erschlossen,
- Wohnungen mit gemischten Wohnungsgrößen von 1- bis 5-Zimmerwohnungen, mit einer Gesamtwohnfläche (ohne Balkon und Terrasse) von ca. 2 600 m<sup>2</sup>,
- sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 95 Stellplätzen.

## **3. Grunddienstbarkeiten/Erschließungsbaulasten**

- 3.1 Die Vorhabenträger bestätigen, die Löschungsbewilligung für die auf den zu überplanenden Grundstücken bestehende Grunddienstbarkeit zu Gunsten des ehemaligen Flurstücks 167/1 von allen Begünstigten eingeholt und deren Löschung veranlasst zu haben.
- 3.2 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Erschließung, an Stelle der heute bestehenden Grunddienstbarkeit, für die Flurstücke 185/2 und 167/6 (Lustnauer Straße Nr. 5) über eine Erschließungsbaulast dauerhaft zu sichern.
- 3.3 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die private Zuwegung für den Neubau (Haus 1) über eine Erschließungsbaulast zu Lasten der Flurstücke 165/1 und 185/1 dauerhaft zu sichern. Die Nutzung des städtischen Flurstücks 185/1 ist mit der Stadt vertraglich zu regeln.
- 3.4 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die notwendigen Erschließungsbaulasten bis spätestens zum Satzungsbeschluss im Baulastenverzeichnis der Stadt Stuttgart eintragen zu lassen.

- 3.5 Die Vorhabenträger verpflichten sich, bis zum Satzungsbeschluss eine Nutzungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Eppelestraße 46 abzuschließen, um die Zufahrt über den Anlieferungsbereich des Vorhabens und weiter über das Rolltor auf das Grundstück Eppelestraße Nr. 46 zu regeln. Diese Nutzungsvereinbarung muss beinhalten, dass alle Vorkehrungen, zeitliche Einschränkungen etc., die im Lärmgutachten vom 25.01.2007 des Büros EGS-Plan aufgeführt sind, auch auf den Mitnutzer Eppelestraße 46 übertragen werden und für diesen verpflichtend sind.
- 3.6 Die Vorhabenträger verpflichten sich dafür Sorge zu tragen, dass die erforderliche Nottreppenanlage vom Dach der Blockinnenbebauung nur in einer Notsituation benutzt wird und nicht als täglicher Zu- und Abgang zu den Wohneinheiten und zur Entsorgung des Mülls.

#### **4. Erschließung, Baudurchführungsvertrag**

- 4.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass durch die Anlieferung und Zufahrt zur Tiefgarage keine Behinderung des öffentlichen Verkehrs auf der Eppelestraße durch Rückstau etc. entsteht sowie die Verkehrssicherheit für Fußgänger dauerhaft gewährleistet ist.
- 4.2 Die Anlieferung von Waren hat ausschließlich im ausgewiesenen Bereich innerhalb des eingehausten Anlieferungsbereiches zu erfolgen. Das Be- und Entladen auf öffentlicher Straßen- bzw. Gehfläche ist nicht zulässig.
- 4.3 Die Vorhabenträger räumen der Landeshauptstadt Stuttgart ein zeitlich uneingeschränktes unterirdisches Leitungsrecht für die Ir<sub>1</sub>-Fläche ein. Das Recht kann auf Dritte übertragen werden.
- 4.4 Die Vorhabenträger stimmen der Widmung der gr<sub>1</sub>-Flächen (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) zu.
- 4.5 Die Vorhabenträger verpflichten sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt rechtzeitig einen Baudurchführungsvertrag abzuschließen. Darin werden alle Maßnahmen wie Planung, Herstellung bzw. Umbau und Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen geregelt. Hierzu gehören u. a.:
- Die Planung und Durchführung aller im Zusammenhang mit der Baudurchführung anfallenden provisorischen baulichen und verkehrlichen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum.
  - Die Planung und Herstellung bzw. Umbau aller im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallenden endgültigen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, einschließlich verkehrstechnischer Ausstattung (Signalanlagen mit Programmierung, Verkehrszeichen, Hinweisschilder), Beleuchtung, Begrünung und Anpassung an den Bestand.
  - Die Übernahme aller anfallenden Kosten für Planung, Durchführung und Herstellung von provisorischen und endgültigen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum in Folge des Bauvorhabens durch den Vorhabenträger.
- 4.6 Die Vorhabenträger verpflichten sich, u. a. folgende endgültige Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum im eigenen Namen und auf eigene Rechnung bis zur Fertigstellung der Hochbaumaßnahme durchzuführen und mit dem Tiefbauamt,

dem Amt für öffentliche Ordnung und dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung vorab abzustimmen:

- Herstellung der Gehwegflächen auf den Gehrechtflächen ( $gr_1$ ) und Anpassung an den Bestand.
- An Stelle der vorhandenen Straßenbeleuchtung ist eine Halterung an der Fassade Epplestrasse zur Befestigung der Straßenbeleuchtung vorzusehen. Die Stromversorgung der Beleuchtung ist sicherzustellen.
- Möblierung (Sitzbänke, Baumscheiben, Müllbehälter, etc.) des Platzbereiches an der Ecke Wurmlinger/Epplestraße sowie Unterbringung von mindestens 8 Fahrradständern in der Nähe des Eingangsbereiches zum Lebensmittelmarkt.
- Sicherung der bestehenden Baumstandorte im Platzbereich Ecke Epplestraße/Wurmlinger Straße während der Baumaßnahme. Bei Abgang dieser Bäume sind adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 4.7 Die erforderlichen Umbaumaßnahmen an Lichtsignalanlagen auf Höhe des Vorhabens an der Epplestraße (Abbau von zwei bestehenden und Aufbau einer neuen Lichtsignalanlage mit den erforderlichen Signalprogrammanpassungen und Leitungsverlegungen) und Maßnahmen für provisorische Lichtsignalanlagen werden von der Stadt im Namen und auf Rechnung des Erschließungsträgers in Auftrag gegeben.

## **5. Kanalbeitrag**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, etwaige Kanalbeiträge auf Verlangen des Stadtmessungsamts der Landeshauptstadt Stuttgart abzulösen.

## **6. Abfallbeseitigung**

- 6.1 Der Paragraph 11 der „Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (AfS)“ vom 4. Dezember 1997 ist zu beachten.
- 6.2 An der Epplestraße ist auf dem Flurstück 165/1 eine Müllbehälterauffstellfläche für den Abholtag zu Gunsten des Hauses 1 dauerhaft zu sichern.
- 6.3 Mülltonnenstandplätze sind als eingeschossige Bauten allseitig umschlossen auszubilden und zu begrünen.

## **7. Grundwasserschutz**

- 7.1 Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung ist nicht zulässig. Die Gebäude sind baulich entsprechend auszuführen.
- 7.2 Die Entwässerung der Niederschlagswässer auf den begrünten Dachflächen erfolgt gedrosselt in die öffentliche Kanalisation.

## **8. Bodenschutz/Anschüttungen/Funde**

- 8.1 Der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfallende Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu schützen.
- 8.2 Anfallender Erdaushub ist an anderer Stelle als dem Geltungsbereich wieder einzusetzen.
- 8.3 Funde bei Ausgrabungen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse bestehen könnte, sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden (§ 20 DSchG).
- 8.4 Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei Antreffen einer Untergrundverunreinigung (hierunter fallen sowohl Boden- als auch Grundwasserverunreinigungen) die Bauarbeiten im betroffenen Bereich einzustellen und das Amt für Umweltschutz der Stadt unverzüglich zu benachrichtigen.
- 8.5 Die Erkundung und Sanierung etwaiger Untergrundverunreinigungen, schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie die fachgerechte Entsorgung sämtlicher verunreinigter oder umweltgefährdender Stoffe und Abfall auf dem Baugrundstück obliegt dem Vorhabenträger, der auch die damit verbundenen Kosten inklusive der Entsorgungsmehrkosten und Verzögerungskosten zu tragen hat.  
Ob Verunreinigungen u. a. im Sinne der vorstehenden Verpflichtung vorliegen, richtet sich - wenn nichts Anderes vereinbart ist – nach den jeweils geltenden Vorschriften, hilfsweise nach dem Stand der Technik.
- 8.6 Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes bleiben unberührt.

## **9. Schutz gegen Baulärm**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, bei der Durchführung der Baumaßnahmen (Einschließlich Gründungs- und Verbaumaßnahmen) sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Erschütterungsemissionen vermieden werden. Insbesondere wird auf die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm" vom 19. August 1970 hingewiesen.

## **10. Freiflächen-/Grüngestaltung/Dachbegrünung/Bäume**

- 10.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich, einen Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abgestimmt ist. Der Freiflächenplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 10.2 Die im Freiflächengestaltungsplan genannten Bepflanzungsmaßnahmen sind bis zur Bezugsfertigstellung der Gebäude oder, sollte diese jahreszeitlich ungünstig liegen, spätestens in der darauf folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

- 10.3 Die im Freiflächengestaltungsplan ausgewiesenen Gründachbereiche sind als begrünte Flächen mit mindestens 12 cm Substratauflage auszubilden und mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Befestigte Teilflächen für notwendige Erschließungswege und Terrassen von insgesamt bis 25% der D<sub>0</sub>-Fläche sind zulässig. Überdachungen der Erschließungswege innerhalb der D<sub>0</sub>-Fläche sind nicht zulässig.
- 10.4 Die Vorhabenträger verpflichten sich, das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung nach erfolgter Durchführung der Dachbegrünung und Bepflanzungsmaßnahmen unter Ziffer 10.2 schriftlich zu unterrichten (u. a. Gehölzarten, Anzahl der Pflanzungen, Pflanzgröße).

## 11. Fassadengestaltung /Werbeanlagen

- 11.1 Das Material der Außenwände (Fassadengestaltung), die Farbgebung der Außenwände und Dacheindeckung ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.
- 11.2 Die Müllbehälterstandplätze sind allseitig umschlossen einzuhausen und mit einem Dach zu versehen sowie dauerhaft zu begrünen. Die Gestaltung der Mülleinhäuser ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.
- 11.3 Werbeanlagen sind auf Flächen mit Pflanzverpflichtung und oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses nicht zulässig. Zulässig sind nur Einzelbuchstaben bis 40 cm Höhe; Logos und Stechschilder bis zu einer Höhe von maximal 70 cm. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder blinkendem Licht. Großflächige Werbeanlagen jeglicher Art sind an Gebäudewänden nicht zulässig.
- 11.4 Warenauslagen und Werbeschilder auf den Gehwegflächen bzw. Gehrechtsflächen und voll- bzw. großflächige farbige Beklebungen der transparenten Fassadenöffnungen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind helle transluzente Beklebungen, wenn diese als Sichtschutz dienen und von der Innenseite angebracht werden sowie das Ortsbild des Wohngebietes entlang der Wurmlinger Straße nicht wesentlich beeinträchtigen.
- 11.5 Die Gestaltung der Werbeanlagen ist im Detail mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

## 12. Einfriedigungen

- 12.1 Einfriedigungen entlang der Epplestraße sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden Wurmlinger Straße 3-7 (Blockinnenbereich) sind Einfriedigungen als Zaun oder Zaun mit Hecke zulässig. Einfriedigungen an anderer Stelle sind nur als Hecke oder Hecke mit Zaun bis zu einer Höhe von 1,35 m zulässig.
- 12.2 Die Gestaltung der Einfriedigung von Anlieferbereich und Tiefgarageneinfahrt (Rolltore, etc.) ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

### **13. Stellplätze**

- 13.1 Alle notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen. Die Tiefgarage ist zweigeschossig auszuführen.
- 13.2 Mindestens 8 Fahrradständer sind in der Nähe des Eingangsbereichs dauerhaft zu errichten.

### **14. Außenantennen**

- 14.1 Private Satellitenschüsseln sind nicht zulässig. Pro Hauseinheit ist jeweils eine Gemeinschaftsantenne zulässig. Die Häuser 2 und 3 sowie 4 und 5 stellen je eine Hauseinheit dar.
- 14.2 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist nicht zulässig.
- 14.3 Für den Lebensmittelmarkt ist eine Empfangsantenne bis zu einem Durchmesser von 80 cm zulässig. Die genaue Lage der Empfangsantenne ist mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung abzustimmen.

### **15. Baulicher Wärmeschutz, Heizungsanlagen**

- 15.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Gebäude so zu errichten, dass der spezifische Jahres-Primärenergiebedarf ( $q_p$ “ für Wohngebäude und  $q_p$ ‘ für Nicht-Wohngebäude) und der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust  $H_T$ ‘ um 15 % gegenüber der gültigen Energieeinsparverordnung i. d. F. vom 7. Dezember 2004 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen  $V_e$  des Gebäudes größer als 2000 m<sup>3</sup>, sind die Anforderungen an  $q_p$  ‘ bzw.  $q_p$  “ und an  $H_T$  ‘ um 20% zu unterschreiten.  
Die Vorhabenträger legen bei Fertigstellung des Vorhabens dem Amt für Umweltschutz eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, in der bescheinigt wird, dass das realisierte Gebäude der o. g. Anforderung entspricht. Weicht die Bauausführung von den oben genannten Anforderungen ab und übersteigt dadurch der jährliche Primärenergiebedarf die o. g. vorgeschriebenen Werte, zahlt die Vorhabenträgerin einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV. Die Verzinsungsregelung der Ziffer 19 gilt entsprechend.
- 15.2 Alle Heizungsanlagen sind mit einer umweltfreundlichen Brennwerttechnik auszustatten.

### **16. Schallschutz/Immissionen**

- 16.1 Es bestehen bezüglich der geplanten Wohnbebauung erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm.  
Bei den Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, dass bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein mittlerer Pegelwert (nach DIN 45641) von 35 dB(A) und bei Nacht ein

solcher von 25 dB(A) nicht überschritten werden. Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen diese Werte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.

- 16.2 Es wird darauf hingewiesen, dass alle Räume in den Häusern 2, 3 und 4, die zum Schlafen dienen und von denen aus die Epplestraße einsehbar ist, mit Schall-dämmlüftern auszustatten sind.
- 16.3 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bezüglich des Gesamtvorhabens inkl. der schalltechnischen Vorbelastung sind heranzuziehen. Das schalltechnische Gutachten vom 25. Januar 2007, ausgeführt durch das Büros EGS-Plan, ist im Baugenehmigungsverfahren als Bestandteil der Baugesuchsunterlagen beizufügen. Die dem schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Auflagen bzw. abgeleiteten Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind uneingeschränkt und dauerhaft auszuführen. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren aufzuführen. Die in der Lärmprognose getroffenen Voraussetzungen, Annahmen und Schallschutzmaßnahmen müssen auf die spätere Nutzung bzw. auf den Anlagenbetrieb abgestimmt sein.
- 16.4 Für die gewerblichen Zu- und Abluftanlagen sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Geruchs- und Geräuschbelastung zu treffen. Die Zu- und Abluft der Tiefgarage und der Einzelhandelsnutzungen muss über Dach erfolgen. Die Schallabstrahlung ist durch entsprechende Schalldämpfer zu begrenzen. Technische Aggregate sind so schwingungsisoliert aufzustellen, dass die Immissionsrichtwerte (Beurteilungspegel, Spitzenpegel) für schützenswerte Immissionsstandorte innerhalb von Gebäuden nach Ziffer 6.2 TA Lärm tags und nachts eingehalten werden. Zum Schutz der Angrenzer im Blockinnenbereich ist der Notausgang aus der Tiefgarage mit einem geschlossenen Türblatt zu versehen. Sonstige Belüftungsöffnungen für die Tiefgarage entlang der Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Wurmlinger Straße 3-7 sind nicht zulässig.
- 16.5 Im Rahmen der Baugenehmigung ist ergänzend zum Gutachten ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die unter Ziffer 16.1 bis 16.4 aufgeführten Anforderungen eingehalten werden.

## **17. Weitergeltung von Textbebauungsplänen**

Den Vorhabenträger ist bekannt, dass die Gültigkeit des Textbebauungsplanes „Vergnügungseinrichtungen und andere Degerloch“ (1989/13) und die Erhaltungssatzung (1988/15) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt wird. Sollte dieser Textbebauungsplan, gleich aus welchem Grund, jedoch außer Kraft treten, verpflichten sich die Vorhabenträger, den Regelungszweck dieser Festsetzungen auch nach dessen Außer-Kraft-Treten unabhängig von einer gegebenenfalls späteren Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB zu beachten.

## **18. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Vorhabenträger verpflichten sich, die Kosten für die internen Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Pflanzverpflichtung), die der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung nach § 1a (3) BauGB zugrunde gelegt wurden, zu übernehmen. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **19. Planungs- und Verfahrenskosten**

- 19.1 Die Vorhabenträger verpflichten sich gemäß § 12 (1) BauGB zur Tragung der Planungs- und Verfahrenskosten der Stadt in Höhe von 15 850 €. Dieser Betrag ist unter Angabe des Buchungszeichens, das vor Fälligkeit mitgeteilt wird, innerhalb eines Monats nach Wirksamkeit des Vertrags (Nr. 24) auf das Konto Nr. 2002 408 Baden-Württembergische Bank, BLZ 600 501 01, zu überweisen.
- 19.2 Verzugszinsen sind in Höhe von jährlich 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten. Maßgebend ist der am Monatsersten geltende Basiszinssatz für den ganzen Monat.
- 19.3 Die Zahlungsverpflichtung entfällt, wenn das Bebauungsplanverfahren aus Gründen, die die Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, nicht zum Abschluss gebracht wird; sie besteht jedoch bei einer Genehmigung des Bauvorhabens nach § 33 BauGB fort.

## **20. Verpflichtungen/Haftung der Stadt**

- 20.1 Die Stadt ist bereit, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 20.2 Aus diesem Vertrag entsteht für die Stadt jedoch keine Verpflichtung zur Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträger, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans tätigen, ist ausgeschlossen.
- 20.3 Für den Fall der Aufhebung des Bebauungsplans gemäß § 12 (6) BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans explizit oder inzident im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

## **21. Weitergehende Bestimmungen/Ansprüche**

Etwaige weitergehende öffentlich-rechtliche Bestimmungen und zivilrechtliche Ansprüche z. B. aus § 906 BGB bleiben unberührt.

## **22. Vertragsänderungen/Salvatorische Klausel/gesamtschuldnerische Verpflichtung**

- 22.1 Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die eventuelle Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrags nicht. Der Vertrag ist so auszulegen bzw. zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.
- 22.2 Die Verpflichtungen der Vorhabenträger aus diesem Vertrag sind alle gesamtschuldnerisch.



### **23. Rechtsnachfolger**

Die Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind eventuellen Rechtsnachfolgern zu übertragen bzw. aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese entsprechend weiterzugeben. Mieter und andere obligatorisch Berechtigte sind entsprechend zu verpflichten.

### **24. Wirksamwerden des Vertrags**

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan De 109 in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Die Ziffern Nr. 3 (Grunddienstbarkeiten), Nr. 22 (Vertragsänderungen) und Nr. 23 (Rechtsnachfolger) werden abweichend hiervon mit Abschluss des Vertrages wirksam. Mit vollständiger Wirksamkeit dieses Vertrags wird der städtebauliche Vertrag vom 14./15. Februar 2006 (Vorvertrag) gegenstandslos.

### **25. Vertragsausfertigungen**

Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Vorhabenträger und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Stuttgart,  
Für die Vorhabenträger

Stuttgart,  
Für die Landeshauptstadt Stuttgart  
- Amt für Stadtplanung und  
Stadterneuerung -

.....

.....

Geschäftsführer  
Hollenbach Hausverwaltung GmbH

Dr. Kron  
Stadtdirektor

.....

Hollenbach Immobilien GbR  
(Ute und Jürgen Hollenbach)

**Antragsunterlagen vom 18.12.2006/10.10.2007**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Epplestraße/Wurmlinger Straße**

- 1. Amtlicher Lageplan, M 1:750**
- 2. Lageplan mit Erschließung Lustnauer Straße, M 1:500**
- 3. Ansichten, M 1:500**
- 4. Freiflächengestaltungsplan, M 1:400**
- 5. Ebene 0; Erdgeschoss, M 1:400**
- 6. Ebene 1; 1.Obergeschoss, M 1: 400**
- 7. Ebene 2; 2.Obergeschoss, M 1: 400**
- 8. Ebene 3; Dachgeschoss, M 1: 400**
- 9. Ebene –1; Tiefgarage, M 1:400**
- 10.Ebene –2; Tiefgarage, M 1:400**
- 11.Schnitte, M 1:400**