

Stuttgart, 25.09.2006

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Wohnbebauung Föhrichstraße / Stuttgarter Straße im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 244)

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

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik Gemeinderat	Vorberatung Beschlussfassung	nicht öffentlich öffentlich	10.10.2006 12.10.2006

Dieser Beschluss wird nicht in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften „Wohnbebauung Föhrichstraße/Stuttgarter Straße“ im Stadtbezirk Feuerbach (Feu 244) wird in der Fassung des Bebauungsplanentwurfs vom 29. Juli 2005 gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen. Es gilt die Begründung vom 29. Juli 2005 / 03. März 2006 (Anlage 2).

Kurzfassung der Begründung

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet - die Baugenossenschaft Friedenau eG, die Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG und die SSB Stuttgarter Straßenbahnen AG - planen die nachhaltige Verbesserung und Qualitätssteigerung der Wohnsituation im Bereich des Plangebiets.

Bereits vollzogen oder geplant ist der Abriss der Gebäude Föhrichstraße 15 und 15a sowie Stuttgarter Straße 165 und 167. Vorgesehen ist in diesem Bereich eine zusammenhängende Eckbebauung mit Wohnungen. Für die Wohngebäude Föhrichstraße 17, 19 und 21 ist der Ausbau der Dachgeschosse mit Einrichtung weiterer Wohnungen geplant.

Für die gesamten Gebäude des Plangebiets soll im Quartiersinneren eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Stuttgarter Straße errichtet werden.

Durch die geplante Maßnahme wird die Innenentwicklung gestärkt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Der Grünzug entlang der Stadtbahntrasse bleibt erhalten.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats hat am 18. Januar 2005 (GRDrs 893/2004) beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnbebauung Föhrichstraße/Stuttgarter Straße“ (Feu 244) aufzustellen.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. November 2005 (GRDrs 854/2005) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils in der Fassung vom 29. Juli 2005 öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis 13. Januar 2006 öffentlich aus; Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Eine Änderung der Begründung sowie der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans war nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträger, die Baugenossenschaft Friedenau eG, die Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG und die SSB Stuttgarter Straßenbahnen AG, haben sich zur Übernahme der Verfahrenskosten verpflichtet.

Im „Städtebaulichen Vertrag“ (siehe Anlage 7) wurden Regelungen zur Übernahme der Kosten sowie der Durchführung von Maßnahmen bei der Realisierung des Bebauungsplans getroffen. Zur Verlegung einer Abwasserleitung und der Übernahme der anfallenden Kosten wurden ein gesonderter Erschließungsvertrag zwischen den Vorhabenträgern und dem Tiefbauamt geschlossen.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Referate TS, WFB, SJG

Vorliegende Anfragen/Anträge:

keine

Erledigte Anfragen/Anträge:

keine

Matthias Hahn
Bürgermeister

Anlagen

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan vom 29. Juli 2005 / 3. März 2006
3. Anregungen der Öffentlichkeit
4. Anregungen der Behörden
5. Bebauungsplan vom 29. Juli 2005 (Ausschnitt verkleinert)
6. Textteil des Bebauungsplans vom 29. Juli 2005
7. Städtebaulicher Vertrag

Ausführliche Begründung:

Übersicht

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

1. Vorgang

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 22. November 2005 (GRDRs 854/2005) beschlossen, den Bebauungsplanentwurf und die Begründung jeweils in der Fassung vom 29. Juli 2005 öffentlich auszulegen.

Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 09. Dezember 2005 bis 13. Januar 2006 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Änderungen des Bebauungsplanentwurfs waren deshalb nicht erforderlich.

2. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB wurde durchgeführt.

Im der Begründung beigefügten Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes dargestellt. Sie wurden in die Abwägung mit eingestellt.

Als Ergebnis lässt sich feststellen, dass durch die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

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

Mit dem Bebauungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. § 1a BauGB i.V. mit § 21 BNatSchG verbunden. Bei der im Rahmen des Grünordnungsplankonzepts durchgeführten Bilanzierung konnte festgestellt werden, dass der Eingriff durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Gebiet (Vegetationsmaßnahmen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen usw.) als vollständig ausgeglichen zu werten ist. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind deshalb nicht erforderlich.

4. Belange des Artenschutzes nach § 42 BNatSchG

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

In der näheren Umgebung wurden bei Untersuchungen besonders geschützte Vogelarten sowie im Bereich von Gebäuden auch eine streng geschützte Fledermausart festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch Teillebensraum für diese Arten ist.

Die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrags berücksichtigt. Darin ist geregelt, dass bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude zu prüfen ist, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten. Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

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

Die Grundzüge und wichtigsten Merkmale der Planung sind in der um Umweltbelange ergänzten Begründung des Bebauungsplans vom 29. Juli 2005 / 03. März 2006 dargestellt. Auf sie wird Bezug genommen.

Übersicht:

I Begründung

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum, Größe
 - 1.2 Bestand
2. Ziel und Zweck der Planung
 - 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
 - 2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
3. Planinhalt
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.4 Bauweise
 - 3.5 Erschließung, Parkierung
 - 3.6 Ver- und Entsorgung
 - 3.7 Soziale Infrastruktur
 - 3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 3.9 Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
4. Örtliche Bauvorschriften
5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht
6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung
7. Planungsdaten

II Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
 - 1.2 Fachziele des Umweltschutzes
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)
 - 2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung
 - 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
 - 3.3 Zusammenfassung

I Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum, Größe

Das Plangebiet liegt in Stuttgart-Feuerbach am Übergangsbereich zwischen den westlichen Wohnquartieren und der Stadtteilmitte und wird begrenzt:

- im Norden von der Föhrichstraße
- im Osten von der Stuttgarter Straße
- im Süden von der Stadtbahntrasse der Linien U6/U13
- im Westen von bestehender Wohnbebauung im Zuge der Föhrichstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

1.2 Bestand

Das Plangebiet weist im nördlichen Gebietsteil eine ausschließliche Wohnnutzung auf, während im südlichen Gebietsteil grundstückbezogene Frei- und Parkierungsflächen sowie Grünflächen angeordnet sind.

Die vorhandenen 2-4 geschossigen Mehrfamilienhäuser aus den 1930er Jahren bilden eine Randbebauung zur Föhrichstraße und zur Stuttgarter Straße mit Zugangs- und Zufahrtmöglichkeiten zwischen den Gebäuden zu den nach Süden ausgerichteten Hofräumen.

Die Nutzung der Umgebung ist geprägt:

- im nördlichen, westlichen und östlichen Anschluss von der Wohnbebauung entlang der Föhrichstraße und der Stuttgarter Straße,
- im Süden durch die Stadtbahnlinien und die Haltestelle „Krankenhaus“ und dem südlich der Stadtbahntrasse gelegenen Feuerbacher Krankenhaus.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Geltendes Recht und andere Planungen

Der Flächennutzungsplan 2010 stellt für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Föhrichstraße/Stuttgarter Straße Wohnbaufläche (Bestand) und für den südlichen Randbereich entlang der Stadtbahntrasse Grünfläche dar.

Das geplante Baugebiet greift mit einer Fläche von ca. 0,1 ha in die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche ein. Dieser geringfügige Eingriff widerspricht nicht den Grundzügen der Flächennutzungsplanung.

Die für das Gebiet bisher geltende Ortsbausatzung der Stadt Stuttgart setzt für den nördlichen Teil ein Wohngebiet nach Baustaffel 7 mit Sondervorschrift zur Erhöhung der Stockwerkszahl um ein Stockwerk fest. Zulässig sind Gebäude mit 3 Stockwerken. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Wagenhalle für die Straßenbahn bzw. eine Fläche für Bauverbot festgesetzt.

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

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

2.2 Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet – die Baugenossenschaft Friedenau e.G auf dem Flurstück Nr. 5882/1, die Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG auf dem Flurstück Nr. 5881 und die SSB Stuttgarter Straßenbahnen AG auf dem Flurstück Nr. 5883/1 – planen die nachhaltige Verbesserung und Qualitätssteigerung der Wohnsituation im Bereich des Plangebiets.

Hierfür bereits vollzogen ist der Abriss der Gebäude Stuttgarter Straße 165, Föhrichstraße 15 und 15a.

Auch für das ebenfalls im schlechten baulichen Zustand befindliche Gebäude Stuttgarter Straße 167 ist der Abriss zeitnah geplant, so dass eine zusammenhängende Neubebauung an der Ecke Föhrichstraße/Stuttgarter Straße entstehen kann.

Die Möglichkeit des vollständigen Erhalts und der Modernisierung des Gebäudebestandes wurden eingehend untersucht. Hierbei wurde eindeutig festgestellt, dass der Abbruch der vorhandenen Eckgebäude an der Föhrichstraße/ Stuttgarter Straße aus wirtschaftlichen und funktionalen Gründen zu empfehlen ist.

Darüber hinaus ist für die Wohngebäude Föhrichstraße 17,19 und 21 der Ausbau der Dachgeschosse mit Einrichtung weiterer Wohnungen geplant. Dafür sollen in diesem Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Sowohl der Neubebauung an der Ecke Föhrichstraße/Stuttgarter Straße als auch den Wohngebäuden in der Föhrichstraße soll im Quartiersinneren eine Tiefgarage vorgelagert werden, deren Zufahrt von der Stuttgarter Straße aus erfolgt.

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

Nach Abriss des Altbestandes können auf den Flurstücken Nr. 5881 und 5883/1 neue familiengerechte 3 bis 4 Zimmer Wohnungen sowie auf dem Flurstück Nr. 5882/1 neue Wohnungen durch Dachausbau entstehen. Gegenüber dem Bestand können insgesamt zusätzlich ca. 20 neue Wohnungen im Quartier geschaffen werden. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt.

Die geplanten Bauvorhaben können in mehreren Abschnitten realisiert werden.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Für die anzustrebende Realisierung einer Neubebauung an der Ecke Föhrichstraße/Stuttgarter Straße wurden alternative Bebauungskonzeptionen vergleichend gegenübergestellt. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten – insbesondere bezüglich der Einfügung der Neubebauung in die Umgebung – wird der im Bebauungsplan dargestellten Lösung der Vorzug gegeben und den weiteren Planungen zugrunde gelegt.

Die Neuplanung entwickelt die Randbebauung im Bereich Föhrichstraße/ Stuttgarter Straße zu einer attraktiven Wohnnutzung in Form einer markanten Eckbebauung mit differenzierter Baustruktur:

- Die Ecksituation Föhrichstraße/Stuttgarter Straße wird auf dem Flurstück Nr. 5881 durch die geschwungene Form eines 5 geschossigen Neubaus aufgenommen,
- diese Eckbebauung wird ergänzt durch einen direkt anschließenden 4 geschossigen Neubau auf dem Flurstück Nr. 5883/1, mit dem ein deutlicher Rand zur Stuttgarter Straße geschaffen wird und dessen südöstlicher zur Stuttgarter Straße abgewinkelter Bauteil mit 3 Geschossen einen Abschluss des Bauquartiers Richtung Stadtbahnhaltestelle formuliert,
- die Lage und Ausdehnung des Baukörpers auf dem Flurstück Nr. 5882/1 schließlich verbleibt wie im Bestand. Er leitet mit 5 Geschossen in sinnvoller Weise über zur westlich gelegenen Bebauung in der Föhrichstraße.

Für das Plangebiet wird die Ausbildung der Dächer in Form von Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern mit extensiver Dachbegrünung festgelegt.

Die Bebauung bildet somit ein in seiner Gestaltung klar ablesbares Wohnquartier im Bereich der Ecksituation Föhrichstraße/Stuttgarter Straße.

Die südlich der Bebauung gelegenen Freiflächen werden begrünt und mit Bäumen bepflanzt und können als Spiel- und Aufenthaltsflächen von den Bewohnern genutzt werden.

Entlang der südlichen Grenze ermöglicht eine Geländemodellierung im Bereich der privaten Grünfläche eine Abgrenzung des Wohnquartiers zu den Flächen der Stadtbahn.

3.2 Art der baulichen Nutzung

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

Die Nutzungsarten nach § 4 (3) BauNVO sind im bestehenden Wohngebiet nicht vorhanden und stimmen mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht überein. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für die Verwaltung sind deshalb auch zukünftig nicht erwünscht und werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben wird zusätzlich mit der innerstädtischen Lage des Plangebiets begründet. Tankstellen verursachen durch den Betrieb Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, die sich störend auf die Wohnnutzung auswirken, und werden deshalb ebenfalls ausgeschlossen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl begrenzt die Bodenversiegelung und sichert eine ausreichende Durchgrünung. Sie liegt für die Grundstücke Nr. 5882/1 und 5883/1 bei 0,4, für das Eckgrundstück Nr. 5881 bei 0,6. Durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird die wünschenswerte Einordnung in die Umgebungsbebauung erreicht.

Der Bebauungsplan überschreitet für das Eckgrundstück Nr. 5881 die Obergrenze der Grundflächenzahl und für das gesamte Baugebiet die Obergrenze der Geschossflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO.

Diese Überschreitungen sind aus besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne der gewünschten Nachverdichtung im bebauten Stadtgebiet, verbunden mit einem sparsamen Umgang mit dem Boden, sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Stadtbahn – Haltepunkt und der wünschenswerten Betonung der Ecksituation Föhrichstraße / Stuttgarter Strasse erforderlich.

Eine gute Wohnqualität ist gewährleistet, da im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld ausreichend große Freiräume und Grünflächen gesichert zur Verfügung stehen. Die weitgehende Schließung der Gebäudekante entlang der Föhrichstraße und der Stuttgarter Straße gewährleistet einen wirksamen Schutz der südlich der Bebauung befindlichen Freiflächen vor verkehrsbedingten Immissionen. Weiterhin sind Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm vorgeschrieben. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entsteht somit nicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass weitestgehend bereits überbaute oder versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden und nur in sehr geringem Umfang in den Grünzug entlang der Stadtbahn eingegriffen wird. Die notwendigen Stellplätze sind in einer gemeinsamen unterirdischen Garage mit nur einer Zufahrt von der Stuttgarter Straße nachzuweisen, der darüber liegende Freiraum bleibt somit autofrei und erhält eine hohe Wohnqualität. Sonstige öffentliche Belange stehen der Verdichtung nicht entgegen.

Aufgrund der topographischen Situation kann eine Tiefgarage nicht vollständig unter Gelände liegen. Das hat zur Folge, dass es sich bauordnungsrechtlich nicht um eine Tiefgarage sondern um eine Garage handelt, deren Grundfläche nach § 19 (4) BauNVO angerechnet werden muss.

Unter Berücksichtigung der für das Plangebiet insgesamt nachzuweisenden Stellplätze und der gegebenen Grundstücksverhältnisse, insbesondere des engen Grundstückszuschnitts an der Ecke Föhrichstraße / Stuttgarter Strasse, kann die festgesetzte GRZ ausnahmsweise um die Flächen eines Garagengeschosses, welches die festgesetzte HbA₁ nicht überschreitet und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm hergestellt wird, auf bis zu 0,8 erhöht werden. Weitere evtl. erforderliche Überschreitungen im Bereich des Eckgrundstücks sind über Baulasten zu regeln.

Ohne eine Überschreitungsmöglichkeit würde eine wesentliche Erschwerung der Nutzung vorliegen. Die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens sind als gering zu bewerten, da lediglich anthropogene Böden geringer Wertigkeit durch die Tiefgarage versiegelt werden. Durch die Erdüberdeckung und die Begrünung werden die negativen Auswirkungen auf den Boden minimiert und eine hohe Wohnqualität erreicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch zwei Baufenster festgesetzt. Der Abstand zwischen diesen beiden Baufenstern soll möglichst gering gehalten werden und wird deshalb durch Baulinien festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist der geringe Abstand erforderlich, um die Ecksituation Föhrichstraße / Stuttgarter Straße zu betonen und gleichzeitig die südlich der Gebäude liegenden Freiflächen weitestgehend vor Verkehrslärm schützen zu können. Ein zusammenhängendes Baufenster ist nicht möglich, da das bestehende Gebäude Föhrichstraße 17 an seiner Ostseite Fenster aufweist.

3.4 Bauweise

Durch die abweichende Bauweise werden die Voraussetzungen für die Errichtung einer Bebauung mit einer Länge der Hausfronten über 50m geschaffen. Der südliche Bereich des Plangebiets kann somit vor Verkehrslärm weitestgehend geschützt werden.

3.5 Erschließung, Parkierung

Das Plangebiet ist durch die Föhrichstraße und die Stuttgarter Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Es liegt in direkter Nachbarschaft zur Stadtbahnhaltestelle „Krankenhaus“ mit den Linien U6 und U 13 und besitzt somit einen optimalen Anschluss an den ÖPNV.

Über das im Bestand vorhandene umliegende Wegenetz gibt es gute Verbindungen zu den benachbarten öffentlichen Freiräumen und Spielplätzen sowie zur Stadtbahnhaltestelle.

Öffentliche Stellplätze befinden sich im Bestand im Bereich der Föhrichstraße.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, die über eine Zufahrt von der Stuttgarter Straße aus erschlossen wird.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig, um die der Bebauung südlich vorgelagerten nicht überbaubaren Flächen möglichst attraktiv als wohnraumbezogene Freiräume zu gestalten.

Entlang der Föhrichstraße und der Stuttgarter Straße ist die Unzulässigkeit von Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Die Anfahrbarkeit der Freiflächen im südlichen Bereich der Grundstücke ist von der Föhrichstrasse aus in Ausnahmefällen (Notfälle, Anlieferung) zulässig.

3.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über bestehende Leitungen gesichert.

Der derzeit durch das Gebiet führende Abwasserkanal muss durch einen neuen Kanal ersetzt werden. Hierfür vorgesehen ist die Verlegung der Kanaltrasse ausgehend vom westlichen Grenzbereich des Plangebiets in die Föhrichstraße. In diesem Zusammenhang ebenfalls neu geordnet werden muss der Kanalananschluss Richtung Süden zum Bereich des Krankenhauses. Hierfür vorgesehen ist eine neue Leitungstrasse im östlichen Teil des Plangebiets ausgehend von der Stadtbahntrasse zur Stuttgarter Straße.

Die erforderlichen Leitungsrechte Ir1 für diese Maßnahmen sind im Lageplan eingetragen.

Mit dem Leitungsrecht Ir2 wird eine bestehende unterirdische Kabeltrasse der EnBW AG gesichert.

3.7 Soziale Infrastruktur

Durch die geplante Neubebauung ist mit einem Anstieg des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu rechnen. Um den Bedarf zu decken, ist die Erweiterung der bestehenden städtischen Einrichtungen im Triebweg 21 vorgesehen.

Das durch die geplante Maßnahme entstehende zusätzliche Schüleraufkommen kann in den Grundschulen in Feuerbach untergebracht werden.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – werden im Plangebiet überschritten (vgl. Ziffer 2.1 des Umweltberichts). Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm sind vorzusehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn- und Schlafzimmer) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

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

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

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

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

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

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

Die vorhandenen Gehölze im Bereich der privaten Grünfläche am Südrand des Plangebiets können weitgehend erhalten werden. Dies dient der Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und dem Erhalt des Landschaftsbilds.

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

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

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

Für die Dächer ist eine extensive Begrünung festgesetzt. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Versiegelung von Flächen werden teilweise kompensiert.

4. Örtliche Bauvorschriften

Für die Bebauung werden begrünte Flach- bzw. Pultdächer festgesetzt.

Somit kann ein Wohnquartier mit einheitlicher Gestaltung entstehen, die Einfügung in die bestehende Satteldachbebauung der Nachbarschaft ist gewährleistet. Da ein Ausbau mit Flachdach oder Pultdach zudem aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen (Dachbegrünung) sowie bezüglich der besseren Möglichkeiten in der Grundrissgestaltung (keine schrägen Wände) von Vorteil ist, wird dieser Dachform der Vorzug gegeben.

Für die Gebäude sind mit Ausnahme der Ecksituation Föhrichstraße / Stuttgarter Straße Rücksprünge im Bereich der obersten Geschosse festgesetzt. Auf diese Weise wirken die Gebäude weniger hoch und es wird eine Gebäudestaffelung erreicht.

Mobilfunkanlagen sind aufgrund der Nähe zum Krankenhaus Feuerbach nicht erwünscht sowie aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

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

5. Eingriffsregelung nach Naturschutzrecht

Die geplante bauliche Verdichtung ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Diese weisen in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Wirkungen und den jeweils betroffenen Naturraumpotenzialen unterschiedliche Intensitäten auf.

Die Beeinträchtigung des Bodens resultiert insbesondere aus der zusätzlichen Versiegelung von Flächen, was mit einem dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen verbunden ist. Da es sich im Plangebiet um anthropogene Böden handelt, wird der Eingriff als gering bewertet.

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zur Verringerung des Rückhalts von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung. Da diese Funktionen durch die geringe Durchlässigkeit des Untergrunds nur in geringem Umfang erfüllt werden, wird der Eingriff in den Wasserhaushalt als gering bewertet.

Die Beseitigung von Gehölzen und die zusätzliche Versiegelung von Flächen führen zum Verlust von klimaaktiven Vegetationsstrukturen. Da diese nur eine lokale Bedeutung besitzen, wird der Eingriff in Klima und Luft als gering bis mittel bewertet.

Durch die Neubebauung werden Teile der vorhandenen Biotopstrukturen beseitigt. Ausgehend von ihrer Biotopfunktion und der Tatsache, dass es sich um einen lokal begrenzten Eingriff handelt und die Biotopstrukturen im Umfeld weiter als Lebensraum genutzt werden können, wird der Eingriff nur als gering bis mittel bewertet.

Der Verlust von halböffentlichen Freiflächen und Bäumen führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds. Der Eingriff wird als gering bis mittel eingestuft.

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

	Bestand	Planung
versiegelte Flächen	2.659 m ²	3.800 m ²
davon Gebäudeflächen	1.063 m ²	1.450 m ²
Hof- und Wegeflächen	1.596 m ²	926 m ²
Tiefgarage	--	1.424 m ²
Freiflächen	2.966 m ²	1.830 m ²

Insgesamt ergibt sich durch die Neubebauung im Vergleich zum Ist-Zustand eine zusätzliche überbaute Fläche von ca. 390 m² und eine Neuversiegelung von ca. 1.140 m². Zu berücksichtigen ist jedoch, dass ca. 1.420 m² der versiegelten Fläche als Tiefgarage mit Erdmaterial überdeckt und begrünt sind.

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

- Überdeckung der Tiefgarage mit Erdmaterial und Begrünung
- Sicherung des bestehenden Oberbodens, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau
- Pflanzung von Bäumen und Gehölzen auf der privaten Grünfläche
- Begrünung der Freiflächen der privaten Baugrundstücke und Pflanzung von Bäumen
- extensive Dachbegrünung.

Durch die genannten Maßnahmen kann hinsichtlich der Eingriffe ins Klimapotenzial, ins Biotoppotenzial und ins Landschaftsbild von einem vollständigen Ausgleich ausgegangen werden. Zu beachten ist jedoch, dass für die Gehölzpflanzungen noch ein Entwicklungszeitraum von mehreren Jahren zu berücksichtigen ist. Dagegen ist beim Boden- und Wasserpotential eine vollständige Kompensation der Eingriffe innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Da jedoch lediglich anthropogene Böden neu versiegelt werden, die Grundwasserneubildung im Plangebiet nur in geringem Umfang stattfindet und die Eingriffe minimiert werden, ist das verbleibende Ausgleichsdefizit als gering zu werten.

Stellt man Bestand und Planung auf der Basis des Stuttgarter Biotopwert-Berechnungsverfahrens gegenüber, so lässt sich bei Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen ein rechnerischer Vollaussgleich erzielen.

Insgesamt ist der Eingriff durch die aufgeführten Maßnahmen als vollständig ausgeglichen zu werten. Weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind nicht erforderlich.

In der näheren Umgebung wurden bei Untersuchungen besonders geschützte Vogelarten sowie im Bereich der Gebäude auch eine streng geschützte Fledermausart festgestellt. Im Rahmen der dortigen Planungen wird die Realisierung zeitlich so optimiert, dass die Tiere der besonders geschützten Arten nicht verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Teillebensraum für diese Arten darstellt. Sofern Fledermausvorkommen festgestellt werden sollten, können geeignete Maßnahmen zum Erhalt der geschützten Arten getroffen werden. Dies gilt auch für die besonders geschützten Arten. Insgesamt sind die zu erwartenden Vorhabenswirkungen nicht geeignet, den Erhaltungszustand der lokalen Populationen streng bzw. besonders geschützter Arten erheblich und nachhaltig zu beeinträchtigen.

6. Planverwirklichung, Folgemaßnahmen und Kostenschätzung

Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag übernehmen die Grundstückseigentümer die Planungs- und Verfahrenskosten für die Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich der erforderlichen Gutachten.

Die notwendige Kanalverlegung wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag zwischen dem Tiefbauamt der Landeshauptstadt und den Grundstückseigentümern geregelt.

7. Planungsdaten

Gesamtfläche Plangebiet		5.597 m ²
davon	öffentliche Verkehrsfläche	
	Zugangsfläche Haltestelle Stadtbahn	132 m ²
	Verkehrsgrün	235 m ²
	Summe	337 m²
davon	private Grundstücksfläche	
	anrechenbare Baufläche	4.035 m ²
	private Grünfläche	1.225 m ²
	Summe	5.260 m²
Anzahl der Wohneinheiten		ca. 58 WE

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Bauflächen des Plangebiets sollen neu geordnet werden. Vorgesehen sind eine teilweise Neubebauung sowie der Dachausbau eines bestehenden Gebäudes. Anstelle der oberirdischen Parkierung sind der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage und die Aufwertung der Freiflächen vorgesehen. Die Randbegrünung entlang der Stadtbahntrasse bleibt erhalten.

1.2 Fachziele des Umweltschutzes

Über die Wertigkeit der vorhandenen Fauna und Flora liegen für den Planbereich noch keine detaillierten Unterlagen vor. Der Landschaftsplan der Stadt Stuttgart sieht für die entsprechenden Flächen keine Maßnahmen vor. Der Planbereich ist als Wohnbaufläche und entlang der Stadtbahntrasse als Grünfläche gekennzeichnet.

1.3 Detaillierungsgrad

Gemäß der Lage, Größe und Eigenart des Plangebiets, sowie den angestrebten Nutzungen wurden die Belange des Umweltschutzes, die fachlich geboten sind erhoben, ermittelt, beschrieben und bewertet. Damit wurde der Umfang und der Detaillierungsgrad erreicht, der für die Abwägung der Belange erforderlich ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

In den Gebäuden des Plangebiets selbst sowie in den angrenzenden Bereichen findet Wohnnutzung statt. Eine Aufenthaltsfunktion fällt den Freiflächen im Plangebiet zu. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Rasenflächen mit Gehölzen und versiegelte Hofflächen, die nur einen geringen Erholungswert besitzen.

Die Wohn- und Aufenthaltsfunktion im Plangebiet wird durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen beeinträchtigt.

Die berechneten Luftschadstoffimmissionen für das Jahr 2000 basieren auf einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von 7.942 Kfz/d auf der Föhrichstraße und 10.084 Kfz/d auf der Stuttgarter Straße. Aus der nachfolgenden Tabelle lässt sich erkennen, dass die Luftschadstoffe entlang beider Straße unter den ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Grenzwerten der 22. BImSchV für die mittlere NO₂-Belastung (40 µg/m³) und die mittlere Benzol-Belastung (5 µg/m³) liegen.

	Föhrichstraße	Stuttgarter Straße
Mittlere NO ₂ -Belastung	34 µg/m ³	33 µg/m ³
Mittlere Benzol-Belastung	2 µg/m ³	2 µg/m ³

Hinsichtlich der Lärmimmissionen ist zwischen dem Straßenverkehrs- und dem Stadtbahnlärm zu unterscheiden. Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung vom November 2004 ergeben sich durch die Stadtbahn im Bereich der südlichen und westlichen Gebäudeseiten Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) tags und bis zu 52 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden somit überschritten.

Wesentlich deutlicher fällt die Überschreitung der Orientierungswerte durch den Straßenverkehr aus. So werden an den Gebäuden entlang der Föhrichstraße und der Stuttgarter Straße Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 63 dB(A) nachts angegeben.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Umgebung liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete nach § 31 früher § 24 NatSchG BW (Naturdenkmale), keine geschützten Biotop nach § 32 früher § 24a NatSchG BW oder Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiete).

Die Lebensräume im Gebiet bestehen überwiegend aus Rasenflächen, Formgehölzen (Hecken) und vereinzelt Ziersträuchern und besitzen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung. Lediglich der Gehölzstreifen entlang der Stadtbahntrasse besitzt eine mittlere Wertigkeit. Fast die Hälfte der Fläche des Plangebiets ist überbaut oder versiegelt und damit allenfalls für Gebäude bewohnende Arten von Bedeutung.

In der näheren Umgebung wurden bei Untersuchungen besonders geschützte Vogelarten sowie eine streng geschützte Fledermausart festgestellt. Es ist somit nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Teillebensraum für diese Arten darstellt.

Schutzgut Boden

Der Festgesteinsuntergrund wird im Plangebiet durch Schlufftonsteine des Gipskeupers gebildet. Diese werden stellenweise überlagert durch Fließerden sowie durch tonig-schluffige Talablagerungen.

Im gesamten Plangebiet stehen zuoberst schluffige bis kiesige künstliche Auffüllungen an, aus denen sich anthropogene Böden entwickelt haben. Diese besitzen nur eine geringe Wertigkeit, da ihre Bodenfunktionen nur eingeschränkt erfüllt werden. Große Teile des Plangebiets sind mit Gebäuden überbaut oder durch Hof- und Parkierungsflächen versiegelt und ohne Bodenfunktionen.

Belastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die vorhandene Bebauung und die Versiegelung verringern die Grundwasserneubildung und wirken sich somit beeinträchtigend auf das Schutzgut Wasser aus. Für den Wasserhaushalt besitzt das Plangebiet deshalb nur eine geringe Bedeutung.

Schutzgut Klima / Luft

Auf den begrünten Freiflächen des Plangebiets finden Kaltluft- und Frischluftproduktion statt. Aufgrund ihrer geringen Größe ist die klimatische Wirksamkeit lokal begrenzt und die siedlungsklimatologische Bedeutung der Freiflächen des Plangebiets deshalb nur gering.

Schutzgut Landschaft

Das Stadtbild wird im Wesentlichen durch die in der Umgebung vorhandene mehrgeschossige Blockrandbebauung geprägt. Die Bebauung im Plangebiet weist nach Süden ausgerichtete gemeinschaftliche Freiflächen auf, die teilweise als Parkierungsflächen genutzt werden. Kennzeichnend für das Stadtbild sind außerdem die Gehölze im Bereich des Grünzugs entlang der Stadtbahn.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Mögliche Wechselwirkungen der Schutzgüter sind unter den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

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

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchungen wurden unterschiedliche Planungsalternativen geprüft und abgewogen, die sich jedoch hinsichtlich ihrer ökologischen Auswirkungen nicht wesentlich vom aktuellen Planungskonzept unterscheiden.

Durch einen Verzicht auf die bauliche Verdichtung könnten die Eingriffe innerhalb des Plangebiets vermieden werden. Der durch die Verdichtung erzielte zusätzliche Wohnraum müsste jedoch an anderer Stelle geschaffen werden. Insbesondere bei einer Neubebauung im Außenbereich wäre jedoch von vergleichsweise größeren Eingriffen auszugehen.

Als Planungsalternative wäre außerdem der Verzicht auf den Bau der Tiefgarage zu nennen. Allerdings müsste in diesem Fall eine oberirdische Parkierung auf den Grundstücken erfolgen, die in erheblichem Umfang versiegelte Flächen erfordern würde. Eine Verbesserung der Aufenthaltssituation in den Freibereichen wäre so nicht möglich.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Die Freiflächen um die Gebäude werden durch die Neubebauung verkleinert. Aufgrund ihrer geringen Wertigkeit sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsfunktion zu erwarten.

Durch die bauliche Nachverdichtung mit Tiefgarage sind keine relevante Erhöhung des Straßenverkehrs und auch keine erheblichen Auswirkungen in Form von erhöhten Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommenden Biotopstrukturen sind zwar nur von geringer bis mittlerer Wertigkeit, so dass hiervon ausgehend keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Geltungsbereich auch Teillebensraum für die bei Untersuchungen in der näheren Umgebung festgestellten besonders geschützten Vogelarten sowie eine streng geschützte Fledermausart ist. Die Realisierung erfolgt so, dass Tiere dieser Arten nicht verletzt, nicht getötet und ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten weder beschädigt noch zerstört werden. Angrenzende Biotopstrukturen, die als Ausweichlebensräume dienen können, werden erhalten.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zulässigen Versiegelung kommt es zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Da jedoch lediglich anthropogene Böden und teilweise schon überbaute Flächen betroffen sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Aus der Neuversiegelung im Rahmen der geplanten Baumaßnahme resultiert eine Verringerung der Grundwasserneubildung. Da das Plangebiet für den Wasserhaushalt nur eine geringe Bedeutung besitzt, sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die geplante Maßnahme kommt es zum Verlust von klimaaktiven Vegetationsstrukturen. Da diese jedoch für das Lokalklima nur von geringer Bedeutung sind, ist nur von geringen nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Durch die geplante Maßnahme wird die Blockrandstruktur der Bebauung beibehalten. Die Gehölze im Bereich des Grünzugs bleiben erhalten. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Eingriffsbewertung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a (2) BauGB die Eingriffsregelung i. V. mit § 21 BNatSchG abzuhandeln. Die Eingriffsermittlung erfolgt auf der Basis des Stuttgarter Modells und dabei ergab die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Pflanzverpflichtungen keinen zusätzlichen externen Ausgleichsbedarf (vgl. Ziffer 5 der Begründung).

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

Vermeidungsmaßnahmen

Durch einen weitestgehenden Verzicht auf die Inanspruchnahme der Grünfläche im Bereich der Stadtbahntrasse werden Beeinträchtigungen des Grünzugs und der ihm zukommenden Funktionen innerhalb des Naturhaushalts vermieden.

Minimierungsmaßnahmen

Die Eingriffe durch die Bodenversiegelung können durch die Überdeckung der geplanten Tiefgarage mit Erdmaterial und ihre Begrünung minimiert werden, da hier Bodenfunktionen teilweise erfüllt werden können. Auch die Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächen für Wege ist als Minimierungsmaßnahme zu werten.

Durch eine extensive Dachbegrünung wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was zu einer Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt führt. Auch auf die lokalklimatischen Verhältnisse dürfte sich diese Maßnahme positiv auswirken. Weiterhin kann eine extensive Dachbegrünung kleinflächig als Lebensraum für Wärme liebende Insekten dienen und eine Funktion als Trittsteinbiotop erfüllen.

Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Neuanpflanzung von Gehölzen in den Freibereichen zu nennen. Dies wirkt sich positiv auf die Aufenthaltsfunktion sowie die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft und Landschaft aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Nach § 2 (4) BauGB bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Bei der Umweltprüfung wurden jedoch die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die Schutzgüter zu erwarten sind, ist kein gesondertes Umweltmonitoring festzulegen.

3.3 Zusammenfassung

Aufgrund der schon bestehenden Nutzung, der Vorbelastungen und der geringen bzw. lediglich lokalen Bedeutung der Schutzgüter sind durch die geplante Maßnahme keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. die beschriebenen Schutzgüter zu erwarten.

Mit den verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen können die Folgen des Eingriffs in den Naturhaushalt in ihren Auswirkungen vermindert und ausgeglichen werden.

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Stuttgart, den 29. Juli 2005 / 3. März 2006

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

Ausarbeitung: ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
 Wielandstraße 14
 70193 Stuttgart

Anregungen der Öffentlichkeit zur Beteiligung nach § 3 BauGB

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wird im Folgenden berichtet:

Anregung	Stellungnahme
<p><u>Ein Stuttgarter Bürger</u> (E-Mail vom 28.01.2005)</p> <p>Die Lage der neuen Bebauung wird als zu dicht an der Straßenecke bewertet. Begründet wird dies mit dem hohen Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Belästigung der zukünftigen Anwohner durch Lärm und Abgase.</p> <p>Im Bereich der Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage werden in beiden Fahrtrichtungen Abbiegespuren als notwendig erachtet.</p> <p>Es wird auf das Fehlen von Parkmöglichkeiten vor Gebäuden sowohl in der Föhrichstraße als auch in der Stuttgarter Straße hingewiesen.</p>	<p>Der Abstand der geplanten Bebauung zur Straße entspricht der bestehenden Bebauung, wurde aus städtebaulichen Gründen beibehalten und stärkt das Ortsbild. Die Belastung durch verkehrsbedingte Immissionen wurde in Form der festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm berücksichtigt. Durch die weitgehende Schließung der Gebäudekante entlang der Straßen wurde südlich der geplanten Gebäude ein vor Immissionsbelastungen geschützter Bereich geschaffen.</p> <p>Aufgrund der Größe der Tiefgarage und der ausschließlichen Benutzung durch die Bewohner des Gebiets ist kein Verkehrsaufkommen zu erwarten, das die Einrichtung von Abbiegespuren notwendig macht.</p> <p>In der Föhrichstraße sind beidseitig Längsparkstreifen vorhanden. Damit stehen ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Des Weiteren können außerhalb des Geltungsbereichs in der Stuttgarter Straße weitere öffentliche Parkplätze hergestellt werden.</p>

Aufgestellt,
Stuttgart, den 29.07.2005

ARP/ T ö I k

Anregungen der Behörden zur Beteiligung nach § 4 BauGB

Über die Stellungnahmen der Behörden wird im Folgenden berichtet:

Behörde/Anregung	Stellungnahme
<p><u>Amt für Umweltschutz</u> (Schreiben vom 11.05.2005)</p> <p><u>Bodenschutz</u> Es wird angemerkt, dass durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage die Funktion des Bodens als Teil des Ausgleichskörpers im Wasserkreislauf nicht wiederhergestellt wird, da hier Regenwasser nicht zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Substratüberdeckung mit mehr als 50 cm Mächtigkeit nicht automatisch zur Erfüllung der Funktion des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation und Kulturpflanzen beiträgt. Aus Erfahrungen der letzten Jahre wird keine „Funktionserfüllung“ des Bodens auf solchen Bauwerken erwartet. Insgesamt wird angemerkt, dass die o.g. Aussagen der Begründung zur Funktionserfüllung der Erdüberdeckung auf der Tiefgarage und zur Versickerung als widersprüchlich zur Formulierung unter Pkt. 5.4.3 der Begründung gesehen werden: Hier steht geschrieben, dass in den überbauten Bereichen von einem vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen und der Eingriff als nicht kompensierbar zu beurteilen sei. Es wird empfohlen, die Aussagen in der Begründung zu ändern und auf das Ergebnis von Pkt. 5.4.3 hinzu führen.</p>	<p>Unter der Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird nicht allein der Beitrag zur Grundwasserneubildung verstanden. Vielmehr beinhaltet sie die Fähigkeit von unversiegeltem Boden, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. Diese Fähigkeiten werden von der Erdüberdeckung der Tiefgarage zwar nicht in vollem Umfang jedoch teilweise erfüllt.</p> <p>Analog verhält es sich mit der Funktion des Bodens als Standort für Vegetation. Auch sie wird von der Erdüberdeckung auf der Tiefgarage im Vergleich zum natürlichen Boden zwar in geringerem Umfang, aber doch teilweise erfüllt. An zahlreichen begrünten Tiefgaragen lässt sich dies nachweisen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird die Aussage in der Begründung präzisiert. Durch eine Überbauung von Flächen kommt es zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. Durch eine entsprechende Erdüberdeckung können die Bodenfunktionen zwar nicht vollständig aber doch teilweise wieder hergestellt werden. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist somit nicht möglich, jedoch eine teilweise.</p>

Es wird angemerkt, dass extensive Dachbegrünungen grundsätzlich keine Bodenfunktionen ersetzen können.

In Bezugnahme auf Pkt. 4 der Begründung wird darauf hingewiesen, dass im dicht bebauten Raum mit hohem Versiegelungsgrad, die Regenwässer, die nicht auf dem Dach zurückgehalten werden können, über Überläufe in der Regel der Kanalisation zugeführt werden. Somit ist keine Grundwasserneubildung zu erwarten und nicht von einer Kompensation der Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auszugehen.

Abwasserbeseitigung

Es wird angeregt, die folgenden ergänzenden Hinweise in den Textteil aufzunehmen:

1. Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen während der Bauzeit nicht zulässig.
2. Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Gewerbeaufsicht

Im Hinblick auf die in der Bauphase vorzunehmenden Einschnitte in die Geländemodellierung (Lärmschutzwall) wird angeregt, einen Hinweis einzufügen, der auf die Wiederherstellung der Geländemodellierung mit Bepflanzung zur Stadtbahn hinweist.

Eine extensive Dachbegrünung kann Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abgeben. Dies entspricht prinzipiell der Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; zu beachten ist dabei, dass ein gewachsener Boden diese Funktion in einem deutlich größeren Ausmaß erfüllen kann als dies bei einer extensiven Dachbegrünung der Fall ist. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist diese teilweise Funktionserfüllung entsprechend berücksichtigt.

Die Baugrunduntersuchung vom Juni 2005 kommt zu dem Ergebnis, dass der Durchlässigkeitsbeiwert im Untergrund den unteren Grenzwert für eine funktionsfähige Versickerung unterschreitet. Auf eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird deshalb verzichtet. Die angesprochenen Inhalte der Begründung entfallen.

Als Ergebnis einer geologischen Untersuchung konnte festgestellt werden, dass der Untergrund substratbedingt nicht für eine Versickerung geeignet ist. Das Regenwasser muss deshalb der Kanalisation zugeführt werden, so dass eine Aufnahme der Hinweise nicht mehr erforderlich ist. Auf das Baugrund- und Gründungsgutachten vom Juni 2005 wird verwiesen. Die Unzulässigkeit der Verwendung von unbeschichteten Metallen auf den Dachflächen wird als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

Die private Grünfläche wird als Fläche zur „Anpflanzung, Pflanzbindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Der Textteil wird ergänzt: „Die vorhandenen Gehölzbestände auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Grünfläche (Geländemodellierung zur Stadtbahn) sind in ihrem Charakter zu erhalten und zu ergänzen.“

Es wird angeregt, einen Hinweis im Textteil des Bebauungsplans einzufügen, in dem die schalltechnische Untersuchung als Bestandteil des Bebauungsplans genannt wird.

Stadtklimatologie

Aufgrund der Verkehrslärmsituation wird angeregt, die überbaubaren Flächen entlang der Föhrichstraße und Stuttgarter Straße lückenlos anzuordnen.

Es wird angeregt, die Problematik des Schallschutzes im Umweltbericht unter Pkt. 5.4.1 zu thematisieren und hier die wichtigsten Daten, Aussagen und Folgerungen des Lärmgutachtens aufzuführen.

Naturschutz und Landschaftspflege

Es wird darauf hingewiesen, dass es nicht ersichtlich ist, ob eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt wurde und ob der Berücksichtigungspflicht der Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot, Ausgleichspflicht, Ersatzpflicht) nachgekommen wurde.

Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen um die folgende Formulierung zu ergänzen: „Zur Neuanpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.“

Es wird darauf hingewiesen, dass in benachbarten Gebieten in Geschossbauten nach § 42 BNatSchG besonders und streng geschützte Gebäude bewohnende Tierarten (z.B. Fledermäuse) vorkommen. Eine hierzu erforderliche Untersuchung wird von der Landeshauptstadt Stuttgart in Auftrag gegeben.

In der Begründung ist unter Pkt. 3.7 auf die schalltechnische Untersuchung vom November 2004 verwiesen, die die Grundlage für die Festsetzung zum Schallschutz bildet. Dies wird als ausreichend erachtet. Die schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der Bebauungsplanakte.

Aufgrund der Bestandssituation (vorhandene Bebauung) ist eine lückenlose Anordnung der Gebäude entlang der Föhrichstraße und der Stuttgarter Straße nicht über die gesamte Länge möglich.

Der Anregung wird entsprochen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde erarbeitet und ist Inhalt des Entwurfs des Grünordnungsplans. Die Begründung wird um Angaben zur Eingriffsregelung ergänzt.

Der Hinweis „Anpflanzung“ wird um die entsprechende Formulierung ergänzt..

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung im benachbarten Gebiet ist mittlerweile abgeschlossen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Deutsche Telekom AG T-Com

(Schreiben vom 20.04.2005)

Es wird um Rücksichtnahme auf die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsanlagen gebeten und darauf hingewiesen, dass die eventuellen Kosten für Verlegung und Schutzmaßnahmen vom Verursacher der Baumaßnahme zu übernehmen sind. Um eine frühzeitige Information über Beginn und Ablauf der Baumaßnahme wird gebeten.

EnBW Regional AG, Regionalzentrum Stuttgart, Technik Netze (TN)

(Schreiben vom 17.05.2005)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine unterirdische Kabeltrasse bis zu 10.000 Volt durch die private Grünfläche führt. Um ihre nachrichtliche Ausweisung wird gebeten.

Die sieben Baumstandorte an der südlichen Plangebietsgrenze parallel zur Stadtbahn werden abgelehnt, da sie weniger als 2,5 m Abstand zur Kabeltrasse aufweisen. Dies gilt auch für die geplante Anpflanzung eines Baums an der nordöstlichen Plangebietsgrenze an der Stuttgarter Straße. Auf die Vereinbarung von 1987 zwischen der EnBW AG und dem Garten- und Friedhofsamt wird verwiesen.

Es wird um eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Planung der Versorgung gebeten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Anlagen der städtischen Straßenbeleuchtung befinden.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

(Schreiben vom 13.05.2005)

Eine Erkundung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren.

Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Kabeltrasse und ein entsprechendes Leitungsrecht Ir2 zu Gunsten der EnBW ergänzt.

Der Baumstandort an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie die drei östlichen an der südlichen Grenze entfallen. Die vier weiteren werden von der Leitungstrasse abgerückt und im zeichnerischen Teil als Richtlinie dargestellt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ein entsprechendes Bodengutachten liegt zwischenzeitlich vor. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass der Untergrund substratbedingt nicht für eine Versickerung geeignet ist und das Niederschlagswasser deshalb der Kanalisation zugeführt werden muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg liegt und die entsprechende Rechtsverordnung zu beachten ist. Bei Anlagen zur Nutzung der Boden- und/oder Grundwassertemperatur ist die Verwendung von Wasser gefährdenden oder organischen Stoffen in den Anlagenteilen im Unterkeuper und in tieferen Schichten verboten.

Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg

(Schreiben vom 17.05.2005)

Der Bewertung, dass der Eingriff durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen ist, wird widersprochen. Dabei wird darauf verwiesen, dass zwar 11 hochstämmige Laubbäume gefällt, aber nur 8 neue gepflanzt werden. Die Realisierbarkeit des Baumstandorts auf dem Verkehrsgrün nördlich des Fahrradabstellplatzes wird bezweifelt. Gefordert werden die Pflanzung von insgesamt 22 Bäumen als Ausgleich für die wegfallenden 11 alten Bäume sowie eine Ersatzpflanzung für den südlich von Föhrrichstraße 19 und 21 befindlichen Gehölzgürtel, der durch den Bau der Tiefgarage beseitigt werden muss.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahnhaltestelle wird eine Überprüfung der Dimensionierung der Tiefgarage angeregt.

Es wird angeregt, Sonnenkollektoren oder Solaranlagen auf den nach Süden geneigten begrünten Pultdächern zuzulassen.

Es wird angeregt, die Begrünung der Tiefgarage mit Rasen und Sträuchern vorzuschreiben und den Anteil der versiegelten Flächen zu minimieren.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird bereits auf die Lage in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets hingewiesen.

Im Rahmen des Grünordnungsplans wurde der Eingriff auf der Basis der Stuttgarter Berechnungsmethode erfasst und bewertet. Es wurde festgestellt, dass der mit der Planung bzw. der Realisierung verbundene Eingriff innerhalb des Geltungsbereichs durch die dort vorgesehenen Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Baum- und Strauchpflanzung, Dachbegrünung usw. vollständig ausgeglichen werden kann und Maßnahmen außerhalb des Planungsgebiets nicht erforderlich sind.

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Stadtbahnhaltestelle ist für jede Wohnung mindestens ein Stellplatz in der Tiefgarage herzustellen. Entsprechend des gegenwärtigen Stands der Planung sind rechnerisch ca. 1,1 Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen. Die Anzahl der Stellplätze liegt damit nur geringfügig höher als nach den Bestimmungen der LBO notwendig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Die Zulässigkeit der Höhenüberschreitung durch entsprechende Anlagen ist Bestandteil der Festsetzungen.

Die vorliegende Begrünungspflicht für die Tiefgarage (vgl. pv1) wird als ausreichend betrachtet.

Ausgehend von Formulierungen in der Begründung, dass das Nicht-Vorhanden-Sein von Rote-Liste-Arten im Plangebiet zu vermuten sei und dass eine Untersuchung noch nicht vorläge, wird darum gebeten, inzwischen gemachte Untersuchungen zur Verfügung zu stellen oder entsprechende Untersuchungen nachzuholen.

Es wird auf das Fehlen von Angaben hinsichtlich der Entlüftung der Tiefgarage sowie Angaben zur daraus resultierenden Belastung des Wohngebiets und Möglichkeiten, diesbezüglich Abhilfe zu schaffen, hingewiesen. Weiterhin werden die formulierten Aussagen zur Vorbelastung der Luft und zur Erhöhung der Belastung als zu unpräzise erachtet und um Angaben hinsichtlich möglicher Grenzwertüberschreitungen gebeten.

Da sich durch die Nachverdichtung die Freiräume verkleinern, wird angeregt, auf eine Gestaltung zu achten, die die Aufenthaltsqualität der Restflächen erhöht.

Es wird angeregt, für die Verkleinerung des unüberdachten Fahrradabstellplatzes neben der Stadtbahnhaltestelle noch nach einem Ersatz zu suchen.

Es wird um Untersuchung gebeten, ob es durch den Bau der Tiefgarage zu einer Gefährdung der Stuttgarter Heilquellen kommen kann.

Durch die geplante Maßnahme wird die versiegelte Fläche im Vergleich zum Bestand zwar insgesamt größer. Die bisher versiegelten Hofflächen werden jedoch teilweise entsiegelt, und die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage werden mit Erdmaterial überdeckt und begrünt.

In der näheren Umgebung wurden bei Untersuchungen besonders geschützte Vogelarten sowie im Bereich der Gebäude auch eine streng geschützte Fledermausart festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans auch Teillebensraum für diese Arten darstellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Angaben hinsichtlich der Entlüftung der Tiefgarage liegen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht vor und werden im Baugenehmigungsverfahren zu klären sein. Die Aussagen zur Vorbelastung der Luft werden konkretisiert. Hinsichtlich der Erhöhung der Belastung durch den Betrieb der Tiefgarage liegen noch keine quantitativen Angaben vor. Aufgrund der Größe der Tiefgarage und der ausschließlichen Benutzung durch die Bewohner des Plangebiets (kein Parkhaus) sind keine erheblichen Belastungen des Wohngebiets zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass eventuell auftretende Belastungen bewältigt werden können.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Bau der geplanten unterirdischen Parkierung wird das Ziel verfolgt, die Freiflächen für die Bewohner nutzbar zu machen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Der neue Fahrradabstellplatz besitzt trotz kleinerer Grundfläche die gleiche Kapazität, da die Fahrradabstellplätze in anderer Form angeordnet sind.

Im Rahmen der Erstellung eines Baugrundgutachtens wurden an mehreren Stellen im Plangebiet Bohrungen mit Tiefen von bis zu 10 m durchgeführt. In keiner der Bohrungen konnte Grundwasser festgestellt werden. Außerdem zeichnen sich die anstehenden Schlufftonsteine des Gipskeupers durch eine

**Kabel Baden-Württemberg GmbH & Co.
KG**

(Schreiben vom 18.05.2005)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in den bestehenden Gebäuden Stuttgarter Straße 165, 167 und Föhrichstraße 15 Übergabepunkte der Kabel Baden-Württemberg befinden und dass die Gebäudezuführungen vor den Gebäuden nach den Vorgaben der Kabel Baden-Württemberg zu entfernen sind.

Stuttgarter Straßenbahnen AG

(Schreiben vom 19.05.2005)

Es wird angeregt, anstelle hochstämmiger Einzelbäume niedrige Bäume bzw. Sträucher vorzusehen, um den Unterhaltungsaufwand zu verringern und die Verkehrssicherungspflicht zu erleichtern.

geringe Durchlässigkeit aus, so dass durch den Bau der Tiefgarage nicht mit einer Gefährdung der Stuttgarter Heilquellen zu rechnen ist. Auf das Baugrund- und Gründungsgutachten vom Juni 2005 wird verwiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und es wird entsprechend verfahren.

Die Beseitigung des vorhandenen Baumbestands im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Um eine Kompensation dieser Eingriffe zu erreichen, ist eine Neuanpflanzung entsprechender hochstämmiger Bäume erforderlich. Die Anzahl der Bäume wird aufgrund von vorhandenen Versorgungsleitungen reduziert und in größerem Abstand zur Stadtbahntrasse gepflanzt.

Aufgestellt,
Stuttgart, den 29.07.2005

ARP/ T ö l k

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO

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

Grundflächenzahl - § 19 (4) BauNVO

AN₁ Ausnahmsweise kann die GRZ auf bis zu 0,8 um die Flächen der Garagen überschritten werden, sofern Ga₁ und HbA₁ eingehalten wird.

Bauweise - § 22 (4) BauNVO

a₁ Geschlossene Bauweise mit einer Länge der Hausfronten über 50m.

Überbaubare Grundstücksfläche - § 23 BauNVO

AN₂ Ausnahmsweise kann das Überschreiten der Baugrenzen durch den Gebädefassaden vorgelagerte Aufzugsanlagen um maximal 8 qm Grundfläche je Erschließungseinheit zugelassen werden, wenn die GBH eingehalten wird.

Höhe baulicher Anlagen - § 18 BauNVO

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

GBH Die maximale Gebäudehöhe wird in m ü.NN festgesetzt.

Flachdach: oberste Höhe der Dachhaut einschl. Attika.

Pulldach: Traufhöhe = Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Pulldächern darf die oberste Höhe des Dachs (First) die festgesetzte maximale Höhe um 1,0 m überschreiten.

Überschreitungen der Höhenbegrenzungen sind zulässig:

- durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie,
- durch haustechnisch bedingte Aufbauten (wie z.B. Fahrstühle) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 qm je Erschließungseinheit und bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m.

HbA₁ Das Garagengeschoss (siehe Ga₁) darf einschließlich einer Erdüberdeckung von mindestens 50 cm die Höhe von N290,00 m ü.NN nicht überschreiten.

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

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig.

Ga₁ Stellplätze sind nur innerhalb eines Garagengeschosses zulässig. Dabei können Teile dieser Garage über das vorhandene Gelände hinausragen.

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

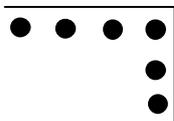
Ir1 Leitungsrecht zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart, Eigenbetrieb Stadtentwässerung.

Ir2 Leitungsrecht zugunsten der EnBW AG.

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

Im gesamten Plangebiet sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (z.B. Schallschutzfenster, Anordnung der Grundrisse) zu treffen. Dabei ist von einem Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts auszugehen.

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



Die vorhandenen Gehölzbestände auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Grünfläche (Geländemodellierung zur Stadtbahn) sind in ihrem Charakter zu erhalten und zu ergänzen. Hierzu sind hochstämmige Laubbäume, Sträucher und Großsolitärsträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

pv₁ Sämtliche unbebaute Flächen auf den Baugrundstücken sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Wege und Hofflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Fläche ein Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Zu den nicht überbauten Flächen sind auch nicht überbaute Flächen der Tiefgarage zu rechnen. Bestehende Bäume werden angerechnet.

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

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

B. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Dachgestaltung - § 74 (1) 1. LBO

D Zulässig sind Flachdächer sowie Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5°.

Gestaltung der obersten Geschosse - § 74 (1) 1. LBO

OG₁ Rücksprung des obersten Geschosses auf allen Gebäudeseiten gegenüber den Außenseiten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses – dabei auf der Gebäudesüdseite um mindestens 1,5m. Auf der Gebäudenordseite ist die Unterbrechung des Rücksprungs bei Treppenhäusern zulässig.

OG₂ Rücksprung des obersten Geschosses auf der Gebäudesüdwest- und Gebäudenordostseite um mindestens 1,5m gegenüber den Außenseiten der Außenwände des darunter liegenden Geschosses. Ausnahmsweise sind auf der Gebäudenordostseite im Bereich des Rücksprungs Überdachungen in Glas zulässig.

Mobilfunkanlagen - § 74 (1) 1. LBO

Mobilfunkanlagen sind nicht zulässig.

Mülltonnenstandplätze - § 74 (1) 3. LBO

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

Einfriedungen - § 74 (1) 3. LBO

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

C. Hinweise

1. Bauantrag:

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

2. Bäume:

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

3. Bodendenkmalpflege:

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

4. Haltevorrichtungen:

Der Eigentümer hat das Anbringen von

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

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

5. Außenbeleuchtung:

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

6. Unterirdische Leitungen:

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

7. Vergnügungsstätten:

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

8. Bodenschutz:

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

9. Wasserschutz:

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

2. Auf die Verwendung von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei soll verzichtet werden.

10. Artenschutz:

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

11. Anpflanzungen:

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

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

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

Für die standortgerechte Anpflanzung von Schnitthecken auf den Baugrundstücken eignen sich beispielsweise folgende Sträucher: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Buche (*Fagus sylvatica*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Für die Neuanpflanzung ist gebietsheimische Pflanzware aus dem Herkunftsgebiet 7 (Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

Ausarbeitung:

ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart
Wielandstraße 14
70193 Stuttgart

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 124 und § 11 BauGB betreffend das
Bebauungsplanverfahren Wohnbebauung
„Föhrichstraße / Stuttgarter Straße“ Feu 244
im Stadtbezirk Feuerbach

zwischen
Baugenossenschaft Feuerbach-Weilimdorf eG
Baugenossenschaft Friedenau eG
Stuttgarter Straßenbahnen AG
(im Folgenden: Vorhabenträger)

und

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

Vorbemerkung:

Die Vorhabenträger betreiben im Benehmen mit der Stadt das Bebauungsplanverfahren „Wohnbebauung Föhrichstraße / Stuttgarter Straße“ Feu 244. (Anlage 1 Bebauungsplannentwurf vom 29.07.2005).

Planerische Zielsetzung ist die nachhaltige Verbesserung und Qualitätssteigerung der Wohnsituation im Bereich des Plangebiets. Bereits vollzogen ist der Abriss der Gebäude Föhrichstraße 15 und 15 a sowie Stuttgarter Straße 165 und 167. Geplant ist in diesem Bereich der Neubau einer zusammenhängenden Eckbebauung mit 3 bis 5-geschossigen Wohngebäuden sowie für die Gebäude Föhrichstraße 17, 19 und 21 der Ausbau der Dachgeschosse. Insgesamt soll dadurch die Zahl der Wohneinheiten im Gebiet von 38 auf 58 erhöht werden.

Für das gesamte Gebiet soll im Quartiersinneren eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Stuttgarter Straße aus entstehen.

Die Vorhabenträger und die Stadt vereinbaren auf der Grundlage von §§ 124 und 11 BauGB:

Teil A

Erschließungsvertrag

Die Vorhabenträger verpflichten sich, mit dem Tiefbauamt der Stadt einen Erschließungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. der Umbau des Verkehrsgrüns entlang der Stuttgarter Straße geregelt wird.

Zusätzlich wird die bestehende Vereinbarung zwischen der SSB und dem Tiefbauamt der Stadt zum 9. Streckenabschnitt 1. und 2. Teilabschnitt der Stadtbahnbauwerke vom Bahnhof Feuerbach bis Haltestelle Feuerbach Pfostenwäldle vom 18. Februar/17. März 2003 den neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Vereinbarung wird von der SSB erstellt. Das Grundstück verbleibt im Besitz der SSB, alle anfallenden Kosten übernehmen die Vorhabenträger:

Innerhalb des Baugebiets befindet sich ein gemauerter öffentlicher Abwasserkanal (Ei 900/1350) und ein DN 400 Steinzeugkanal. Um das Grundstück bebauen zu können, müssen beide Kanäle verlegt werden. Über die Herstellung und Kostenteilung dieser Kanalverlegung ist mit dem Tiefbauamt ein Vertrag abzuschließen.

Des weiteren können innerhalb des Plangebiets keine öffentlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Daher plant die Stadt direkt angrenzend entlang der Stuttgarter Straße, fünf bis sieben öffentliche Stellplätze zu realisieren. Die Vorhabenträger verpflichten sich, sich an der Maßnahme mit der Finanzierung von 2 Stellplätzen (entsprechend 10 % je zusätzlich erstellter neuen Wohneinheit –EAR 91) zu beteiligen. Die Beteiligung an der Finanzierung der Herstellungskosten der beiden Stellplätze wird mit einer Pauschale in Höhe von 16.000 € abgegolten. Die Forderung entsteht mit Wirksamwerden des städtebaulichen Vertrags. Sie wird innerhalb von 4 Wochen zur Zahlung fällig und ist unaufgefordert und kostenfrei unter Angabe des Buchungszeichens 5.8035.600001.0 an die Stadtkasse auf das Konto Nr. 2002408 bei der BW Bank Stuttgart (BLZ 60050101) zu überweisen. Als Verzugszinsen sind 3 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 7,5 % jährlich, zu entrichten.

Teil B

Städtebaulicher Vertrag

1. Liegenschaften

Die Vorhabenträger verpflichten sich für die im Bebauungsplan vorgesehenen Ir1- und Ir2- Flächen zugunsten der Stadt entsprechende Dienstbarkeiten unentgeltlich im Grundbuch zu bestellen (Anlage 2).

2. Soziale Infrastruktur

Durch die Ansiedlung des Neubaugebiets „Wohnbebauung Föhrichstraße / Stuttgarter Straße“ – Feu 244 entsteht voraussichtlich ein zusätzlicher Bedarf von 10 Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von 0 - 12 Jahren. Um diesen Bedarf zu decken, ist geplant, die bestehende städtische Tageseinrichtung für Kinder „Triebweg“ zu sanieren und um zwei Gruppen zu erweitern.

Zusätzlich verpflichten sich die Vorhabenträger, einen Anteil der gesamten Investitionskosten (einschließlich Grundstücks- und Erschließungskosten, Kosten für die Herstellung des Außenbereichs inklusive Spielgeräten sowie Einrichtungs- und Ausstattungskosten) zu tragen, maximal jedoch 33.000,- Euro. Dieser Betrag ist wie folgt an die Stadt zu bezahlen: 50 % bei Beginn der Bauarbeiten für die Kindertageseinrichtung „Triebweg“ und der Rest nach Vorlage der Abrechnung des Gesamtaufwands. Hierzu ergehen von der Stadt (Jugendamt) gesonderte Zahlungsaufforderungen.

3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Eingriffs-/Ausgleichsregelung gemäß § 1 a (BauGB) i.V. mit § 21 BNatSchG:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Die vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächengestaltung (Vegetationsmaßnahmen, Dachbegrünung, Baumpflanzungen usw.) dienen dem Ausgleich des Eingriffs. Sie müssen entsprechend dem mit dem Baugesuch einzureichenden Freiflächengestaltungsplan, hergestellt werden.

3.2 Artenschutz (§ 42 BNatSchG)

Bei Abbruch und Umbau bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob Gebäude bewohnende Tiere der besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (§ 42 BNatSchG). Ist dies der Fall, so ist eine Entscheidung nach § 62 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

4. Altlasten

Gegebenenfalls tragen die Vorhabenträger die Kosten für die Beseitigung von schädlichen Bodenverunreinigungen und für die Sanierung von Altlasten entsprechend dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastverordnung (BBodSchV) vom 12.7.1999.

5. Energiekonzeption

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 (EnEV) i. d. F. vom 16.11.2001 reduziert wird. Ist das beheizbare Volumen V_e des Gebäudes größer als 2.000 m³, sind die Anforderungen an q_p ‘ bzw. q_p “ und an H_T ‘ um 20 % zu unterschreiten.

Die Vorhabenträger legen bei Fertigstellung der Vorhaben dem Amt für Umweltschutz der Stadt Stuttgart eine Bestätigung eines Sachverständigen vor, aus der hervorgeht, 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, zahlen an die Vorhabenträger/Bauherren einmalig an die Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleichsbetrag. Dieser beträgt 5 € für jede kWh/a Mehrverbrauch des Gebäudes an Primärenergie entsprechend der Berechnung nach EnEV.

6. Außenbeleuchtung

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

7. Rechtsrisiken / Kooperation

Die Vertragsparteien wirken zusammen, um eventuelle Rechtsrisiken bei der Verfolgung der Realisierung des Bebauungsplans zu begrenzen. Falls der Bebauungsplan wider Erwarten ganz oder teilweise gerichtlich für unwirksam erklärt werden sollte, werden die Vertragspartner im Rahmen der gemeinsamen Zielsetzung eine rechtssichere Lösung erarbeiten und umsetzen. Ggf. sind Anpassungen erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu wahren. Eine Risikoübernahme für fehlgeschlagene Planungen durch die Stadt erfolgt nicht.

8. Vertragsänderungen / salvatorische Klausel

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein, wird die Gültigkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Der Vertrag ist so zu ergänzen, dass der Vertragszweck in zulässiger Weise erreicht werden kann.

9. Rechtsnachfolge

Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind künftigen Rechtsnachfolgern (Grundstückserwerbern), soweit diese in ihrer Eigenschaft als künftige Grundstückseigentümer betroffen sind, mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese weiterzugeben. Die Weitergabe erfolgt für die Vorhabenträger und dessen Rechtsnachfolger mit befreiender Wirkung. Nutzer sind entsprechend zu verpflichten.

10. Wirksamkeit

Der Vertrag wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Feu 244 oder bei der Erteilung einer Baugenehmigung wirksam.

11. Gremienvorbehalt

Die Vorhabenträger und die Stadt erklären, dass die Unterzeichnung dieses Vertrages unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien erfolgt.

12. Ausfertigung

Der Vertrag wird 5-fach ausgefertigt. Die Vorhabenträger erhalten drei Originalfassungen, die Stadt zwei.

Stuttgart,

Stuttgart,

.....
Stuttgarter Straßenbahnen AG

.....
Landeshauptstadt Stuttgart
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor

.....
Baugenossenschaft Friedenau eG

.....
Baugenossenschaft Feuerbach-
Weilimdorf eG

Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf
2. Vertragsgebiet