

# Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

## Areal Rote Wand/ Am Kochenhof (Stgt 274) im Stadtbezirk Stuttgart-Nord

### Begründung



Landeshauptstadt Stuttgart  
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

## Begründung

Inhalt:

### **Vorbemerkung: Bebauungsplan der Innenentwicklung**

- 1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**
  - 1.1 Geltungsbereich
  - 1.2 Umgebung
- 2. Planungsrecht und Fachplanungen**
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Bebauungsplan
  - 2.3 Kulturdenkmale
  - 2.4 Zentrenkonzept
  - 2.5 Rahmenplan Halbhöhenlagen
  - 2.6 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell
  - 2.7 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)
  - 2.8 Baumschutzsatzung
  - 2.9 Verordnung zum Schutz der Heilquellen
  - 2.10 Planfestgestellte Bahnanlagen, Bahnprojekt Stuttgart21
- 3. Planung**
  - 3.1 Planungsanlass/städtebauliches Konzept
    - 3.1.1 Teilfläche West (Areal Rote Wand)
    - 3.1.2 Teilfläche Ost (städtisches Grünlandgrundstück)
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - 3.4.1 Bauweise
    - 3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.5 Tiefe der Abstandsflächen
  - 3.6 Stellplätze, Garagen, Fahrradparkierung
  - 3.7 Geh- und Fahrrecht
  - 3.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 3.9 Grünplanung
  - 3.10 Kennzeichnung
  - 3.11 nachrichtliche Übernahme: Planfestgestellte Bahnanlagen
  - 3.12 Örtliche Bauvorschriften
  - 3.13 Verkehrserschließung, Infrastruktur, Kanal
- 4. Belange des Umweltschutzes**
  - 4.1 Planungsauswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Artenschutz
  - 4.2 Planungsauswirkungen auf Boden und Wasser
  - 4.3 Planungsauswirkungen auf Luft und Klima
  - 4.4 Planungsauswirkungen auf die Landschaft (Stadtbild)
  - 4.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
  - 4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter
  - 4.7 Wechselwirkungen
- 5. Flächengrößen**

## **Vorbemerkung: Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Er ermöglicht die Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Gewerbefläche (vormaliges Messegelände) als Wohnquartier sowie die bestandssichernde Überplanung einer Grünanlage. Mit der Aufsiedlung dieses ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung (Szenario) vorgesehenen Gebiets wird der letzte im Zuge der Messenachfolge noch ausstehende Stadtbaustein fertiggestellt.

Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die planungsrechtlich erforderlichen Voraussetzungen sind hierfür gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer vormaligen Gewerbefläche.
- Es handelt sich um ein Planungsvorhaben innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Die Merkmale sowohl der westlich der Landenbergerstraße neu anzusiedelnden Messenachfolgenutzung (WA gem. § 4 BauNVO) als auch der östlich der Landenbergerstraße zu sichernden Grünanlage (öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) führen hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Abfallerzeugung, ihrer Umweltverschmutzung, Unfallrisiken und ihrer Auswirkung auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu der Beurteilung, dass sich durch die Planung keine nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.
- Die zukünftige Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets und einer öffentlichen Grünfläche begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen.
- Die nächstgelegenen Teilflächen der FFH-Gebiete "Glemswald" (Nr. 7320-341) und "Stuttgarter-Bucht" (Nr. 7220-341) weisen zum Plangebiet beträchtliche Entfernungen auf.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie mit Grün- und Erholungsflächen Rechnung getragen.

Die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets weicht von der Darstellung einer gemischten Baufläche Verwaltung (MV-Fläche) im aktuellen Flächennutzungsplan ab. Es ist unter Berücksichtigung von § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die neue Planungsabsicht anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Von einer formellen Umweltprüfung und einem formellen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.3 BauGB abgesehen. Die unmittelbaren und mittelbaren Planungsauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (i.S. von § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB) wurden ermittelt und sind nachfolgend beschrieben und bewertet.

---

## **1. Bestandssituation Plangebiet und Umgebung**

---

### **1.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine bisherige Parkplatzfläche (Messeparkplatz P 8) und eine zwischen der Birkenwald- und der Landenbergerstraße gelegene städtische Grünfläche (Flst. 9446/1).

Bauliche Veränderungen sind nur auf der westlich der Landenbergerstraße gelegenen Teilfläche des Geltungsbereichs, der bisherigen Parkplatzfläche, vorgesehen. Hier war ursprünglich ein großflächiges Gewerbegebäude als Messenachfolge vorgesehen. Die gewählte Geometrie für die Umgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem Zuschnitt des für das Vorgängerbauvorhaben geplanten Baugebiets, einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO. Da die den Geltungsbereich umschließenden Grünflächen als Kompensationsmaßnahme festgesetzt und zugeordnet sind, kann deren Zuschnitt nicht mehr grundlegend verändert werden.

Das parallel zur Straße Am Kochenhof leicht abfallende Gelände umfasst eine ca. 0,9 ha messende befestigte, vormals als Parkplatz genutzte Fläche. Es handelt sich um das Auffüllgelände eines vormaligen Steinbruchs. Auf dem Gelände befinden sich gegenwärtig eingeschossige Containerunterkünfte für die hier interimsweise eingerichtete Flüchtlingsunterbringung.

Östlich der Landenbergerstraße befindet sich ein städtisches Grünlandgrundstück, das - entsprechend der Maßgaben des Rahmenplans Halbhöhenlagen - planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern ist und aus diesem Grund in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde (Rahmenplan Halbhöhenlagen: Karte 7.16 , Differenzfläche 66 und Karte 10.06, Bebauungsplanänderungen Fläche 11).

### **1.2 Umgebung**

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch eine neu gestaltete Parkanlage umschlossen. Hervorzuheben ist eine topografisch markante Böschung (Rote Wand), die als steile Abbruchkante eines vormaligen Steinbruchs entlang der Landenbergerstraße eine Höhendifferenz von bis zu 12 Metern aufweist. Südlich der Landenbergerstraße setzen sich Wohnquartiere in vorstädtischer Körnung mit überwiegend zweigeschossiger Einzelhausbebauung fort.

Nördlich des Geltungsbereichs wurde im Zuge der Messenachfolge eine neue fünf- bis achtgeschossige Wohn-, Geschäfts- und Bürobebauung errichtet, durch deren Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Standort zu einem Versorgungszentrum (E-Zentrum) für die Wohnquartiere des Killesbergs entwickelt werden konnte. Zwischen dem Plangebiet und dem gegenüberliegenden Versorgungszentrum befindet sich die stark befahrene Straße Am Kochenhof, eine sechsspurig ausgebaute Verkehrsfläche (davon eine Busspur) von erheblicher Trennwirkung.

Östlich der Landenbergerstraße schließt sich ein kirchliches Gemeindezentrum (ev. Brenzkirche, Am Kochenhof 7) an den Geltungsbereich an, das als Kulturdenkmal in der Liste erfasst ist (§ 2 DSchG).

---

## **2. Planungsrecht und Fachplanungen**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan Stuttgart stellt die Teilflächen des Bebauungsplans westlich der Landenbergerstraße als Gemischte Baufläche Verwaltung (MV-Fläche) und östlich der Landenbergerstraße als Grünfläche/Parkanlage dar.

Für die westlich der Landenbergerstraße gelegene Plangebietshälfte ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung an das dort vorgesehene Planungsziel, ein Wohnquartier zu errichten, anzupassen. Es ist vorgesehen, im Flächennutzungsplan für das neue Quartier eine Wohnbaufläche (W-Fläche) darzustellen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

### **2.2 Bebauungsplan**

Für die Teilfläche westlich der Landenbergerstraße setzt der Bebauungsplan Am Kochenhof/Landenbergerstraße (2009/03) ein Kerngebiet und eine bauliche Grundstücksausnutzung von 1,0 (Grundflächenzahl) bzw. 2,4 (Geschossflächenzahl) fest.

Östlich der Landenbergerstraße regeln die Bebauungspläne ‹Beim Weißenhof› und ‹Obere Birkenwaldstraße› (1923/16 bzw. 1931/30) die städtebauliche Ordnung, wonach das städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 OBS (1935) bebaut werden könnte.

Die städtebauliche Zielsetzung, auf dem Grundstück (Flst. 9446/1) eine öffentliche Grünfläche zu entwickeln, basiert auf den Absichten des Bebauungsplans ‹Am Weißenhof-Nord› (1959/38), der jedoch aufgrund eines Verfahrensmangels nicht rechtsverbindlich ist. Damit könnte das städtische Grünlandgrundstück nach wie vor für die Ansiedlung einer Wohnbebauung genutzt werden.

Weitere planungsrechtliche Vorgaben ergeben sich aus dem Bebauungsplan ‹Vergnügungseinrichtungen Mitte› (1985/18) i. V. mit ‹Vergnügungseinrichtungen und andere im inneren Stadtgebiet Citybereich› (2003/22), soweit diese nicht durch weitergehendere Festsetzungen des Bebauungsplans Am Kochenhof/Landenbergerstraße (2009/3) ersetzt wurden. Die bisherigen Regelungen zu Vergnügungsstätten sollen für den Stadtbezirk Nord zeitnah auf Grundlage der am 27.03.2012 beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption neu formuliert werden (Aufstellungsbeschluss 30.04.2013). Das Plangebiet, im Nahbereich des gegenüberliegenden E-Zentrums Am Kochenhof/Stresemannstraße gelegen, befindet

sich außerhalb eines für Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle oder bordellar-tige Betriebe vorgesehenen Zulässigkeitsbereichs.

## **2.3 Kulturdenkmale**

### **Am Kochenhof 7, ev. Brenzkirche**

Im Einmündungsbereich der Landenbergerstraße in die Straße Am Kochenhof grenzt das Kulturdenkmal Brenzkirche, Am Kochenhof 7, unmittelbar an den Geltungsbereich an (§ 2 DSchG). Es handelt sich um ein ursprünglich in der Formensprache des "neuen Bauens" errichtetes kirchliches Gemeindezentrum, dessen Bausubstanz 1939 aus Anlass der Reichsgartenschau im Sinne der nationalsozialistischen Gestaltungsideologie stark überformt wurde.

Nach der Denkmalbegründung ist das Gebäude „ein anschauliches Zeugnis [...] für den Kampf, der zur Zeit des "dritten Reiches" gegen die moderne Kunst geführt wurde.“ An der Erhaltung des Kulturdenkmals besteht ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen Gründen.

## **2.4 Zentrenkonzept**

Nach der Zentrenhierarchie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stuttgart (2008) ist das dem Plangebiet gegenüberliegende Versorgungszentrum als Zentrentyp E (Zentrum mit örtlicher Bedeutung) eingestuft.

## **2.5 Rahmenplan Halbhöhenlagen**

Die städtische Grünanlage (Flst. 9446/1) östlich der Landenbergerstraße befindet sich im Qualitätsbereich 1 des Rahmenplans Halbhöhenlagen. Innerhalb des Qualitätsbereichs 1 sind Planänderungen mit dem Ziel des Freiflächenerhalts zu prüfen. Zudem soll nach den Karten 7.16, Differenzfläche 66 und 10.06, Bebauungsplanänderungen Fläche 11 diese Grünanlage planungsrechtlich dauerhaft als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

## **2.6 Stuttgarter Innenentwicklungsmodell**

Nach dem Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) sind bei neuen Bau- bzw. Umnutzungsvorhaben baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung umzusetzen. Danach sollen im Regelfall mindestens 20% der planungsrechtlich neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen für die Wohnbauförderung gesichert werden. Handelt es sich dabei um städtische Grundstücke, kann der Anteil der Wohnbauförderung auf bis zu 50% der neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen erhöht werden.

Da es sich im konkreten Fall um die Entwicklung eines städtischen Grundstücks handelt, wird eine Förderquote von 53% angestrebt. Davon soll der Anteil der allgemeinen Sozialmietwohnungen (SMW) 39% und der Anteil der Mietwohnungen

für mittlere Einkommensbezieher (MME) 14% der Geschossfläche Wohnen betragen. Ein Anteil von 27% soll an Baugemeinschaften vergeben werden. Innerhalb der Baugemeinschaften ist optional die Möglichkeit vorhanden, städtische Wohnbauförderrichtlinien (Programm preiswertes Wohneigentum (PWE) und Familienwohnbauprogramm) heranzuziehen. Der verbleibende Anteil von 20% wird als frei finanziert Wohnungsbau errichtet.

Die SIM-Regelungen sollen im Rahmen der Grundstücksveräußerung kaufvertraglich umgesetzt werden.

## **2.7 Bodenschutzkonzept Stuttgart (BOKS)**

Die Planungsauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine Altablagerung, die Planungskarte Bodenqualität weist hier für die Böden überwiegend die Qualitätsstufe 0 (fehlend) und in geringem Umfang Qualitätsstufe 1 (sehr gering) aus. Im Bereich der Grünfläche östlich der Landenbergerstraße befinden sich Böden der Qualitätsstufe 3 (mittel).

Im Vergleich zu der bereits bilanzierten, rechtsverbindlichen Vorgängerplanung ›Am Kochenhof/Landenbergerstraße‹ (2009/3) ergeben sich auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts Stuttgart (BOKS) für die Teilfläche westlich der Landenbergerstraße (allgemeines Wohngebiet) keine Änderungen in der Bilanz.

## **2.8 Baumschutzsatzung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 05.12.2013.

## **2.9 Verordnung zum Schutz der Heilquellen**

Nach der Verordnung zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und -Berg liegt das Plangebiet in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets.

## **2.10 Planfestgestellte Bahnanlagen, Bahnprojekt Stuttgart 21**

Die als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich abzusichernde städtische Grünanlage wird zukünftig im Anschluss an die Birkenwaldstraße durch ein planfestgestelltes Tunnelbauwerk der Deutschen Bahn (Bahnprojekt Stuttgart 21) unterfahren. Für die Fläche besteht eine gesetzliche Veränderungsperre gem. § 19 AEG.

---

## **3. Planung**

---

### **3.1 Planungsanlass/städtebauliches Konzept**

Der Geltungsbereich unterteilt sich in zwei Teilflächen unterschiedlicher Zielsetzungen: Verändernde planerische Eingriffe sind nur für das westlich der Landenbergerstraße gelegene Gebiet vorgesehen, wo ein neues Wohnquartier entstehen soll. Die Einbeziehung des städtischen Grünlandgrundstücks östlich der Landenbergerstraße dient lediglich dessen planungsrechtlicher Absicherung als öffentliche Grünfläche; Veränderungen sollen hier keine stattfinden.

#### **3.1.1 Teilfläche West (Areal Rote Wand):**

Das Areal Rote Wand (vormaliger Messeparkplatz P 8) ist der letzte noch neu zu ordnende Teilabschnitt des vormaligen Messegeländes. Nachdem sich das hier ursprünglich als Nachfolgeprojekt vorgesehene Mode-Orderzentrum ("Szenario") als nicht realisierbar erwiesen hat, soll stattdessen ein Wohnquartier am Standort entstehen.

Eine Wohnbebauung ergänzt das an der gegenüberliegenden Straßenseite neu errichtete Stadtteilzentrum (E-Zentrum "Am Kochenhof") mit seinem umfangreichen Versorgungsangebot. Auch eignet sich der bisherige Messeparkplatz als Wohnstandort, insbesondere aufgrund seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu einer umfangreichen Parklandschaft. Voraussetzung ist dabei allerdings, dass die Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrsemissionen bewältigt wird.

#### **Städtebaulicher Wettbewerb 2014**

Die Neuordnung soll auf Grundlage eines im Dezember 2014 abschließend entschiedenen Wettbewerbs erfolgen. Nach dem Planungsvorschlag des ersten Preisträgers soll entlang der Straße Am Kochenhof eine abschirmende dreigeschossige Reihenhausbebauung entwickelt werden, an welche sich parkseitig fünf stadtvillenähnliche Geschosswohnungsbauten anschließen. Die Kfz-Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage.

Für die entlang der Straße Am Kochenhof zu entwickelnde Bebauung schlagen die Preisträger des Wettbewerbs dreigeschossige Reihenhaustypen vor. Die Verkehrsemissionen sollen danach durch die Grundrissorganisation der jeweiligen Hauseinheit bewältigt werden: andienende Räume, wie Küche, Bad usw., werden konsequent zur Straße hin orientiert, wodurch eine "Pufferzone" zwischen Straßenfront und den zur Parkseite orientierten Aufenthaltsräumen entsteht. Auf der verkehrsabgeschirmten Gebäudeseite wird den Reihenhäusern ein kleiner Hausgarten vorgelagert.

Durch die Reihenhauszeile gegen Straßenverkehr abgeschirmt, soll sich in zweiter Reihe das neue Quartier zur umgebenden Parklandschaft hin öffnen. Vorgesehen sind fünf viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Die in freier Form konzipierten Haustypen erschließen jeweils von einem zentralen Erschließungskern aus vier bis sechs Wohneinheiten je Geschossebene. Diese Gebäudetypologien erlauben eine hohe Flexibilität und wurden explizit im Hinblick auf eine Realisierung durch

Baugemeinschaften entwickelt. Die dabei gewählte Geometrie der Gebäudehüllen stellt einen formalen Bezug zu den umgrenzenden Parkflächen her, indem deren gestalterisches Grundelement des "Grünkissens" bei der Volumenbildung der Gebäude wiederholt und sozusagen in die dritte Dimension übertragen wird.

Auch ist vorgesehen, bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser die baukonstruktiven Einsatzmöglichkeiten von Holzbauweise im Geschosswohnungsbau auszuloten. Da jedoch die Anwendung von Baukonstruktionen mit günstiger CO<sub>2</sub>-Bilanz, wie dem Holzbau, nicht mit dem Regelinstrumentarium eines Bebauungsplans sichergestellt werden kann, ist vorgesehen, dies im Kaufvertrag entsprechend zu regeln.

Die Wohnnutzung soll durch eine Kinderbetreuungseinrichtung und Gemeinschaftsräumlichkeiten (Quartierstreiff) abgerundet werden. Nach dem Vorschlag der ersten Preisträger sind beide Einrichtungen in den Erdgeschossen der sich an die Landenbergerstraße anschließenden Wohngebäude vorgesehen.

Bei der Gestaltung der Freibereiche soll sozialen Belangen der Vorrang vor anderen Flächenansprüchen eingeräumt werden. Die ersten Preisträger schlagen einen hohen befestigten Erschließungsflächenanteil vor, um Zugänge und Verbindungswege zugleich multifunktional als Begegnungs- und Kommunikationsort sowie als Kinderspielfläche nutzen zu können. Dementsprechend gering ist der im Wettbewerb vorgesehene Grünflächenanteil des Quartiers, der sich auf Hausgärten beschränkt. In Anbetracht der Einbettung der Wohnanlage in eine großzügige Parklandschaft und des Umstands, dass das Oberflächenwasser einer Regenwasserbewirtschaftung zugeführt werden soll, lässt der vergleichsweise hohe Befestigungsanteil keine nachteiligen Auswirkungen auf den Regenwasserrücklauf erwarten.

Die Kfz-Erschließung soll dem Preisträgerentwurf zufolge durch eine an die Straße Am Kochenhof angebundene Tiefgarage nachgewiesen werden, welche zusammen mit Kellernebenräumen nahezu das gesamte Quartier unterbaut.

#### **Modifizierung des städtebaulichen Wettbewerbs 2014**

Der Preisträgerentwurf wurde inzwischen modifiziert. Die Zufahrt der Tiefgarage soll nicht mehr an die Straße Am Kochenhof, sondern an die Landenbergerstraße angebunden werden. Durch die nunmehr randliche Lage der Garagenzufahrt wird es möglich, mit Ausnahme von Funktions- und Notverkehr das quartiersinterne Wegesystem kfz-verkehrsfrei zu halten.

#### **3.1.2 Teilfläche Ost (städtisches Grünlandgrundstück):**

Das städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) ist planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche/Parkanlage zu sichern. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt zwar das Grundstück als Grünfläche/Parkanlage dar, aber diese Entwicklungsabsicht wurde bislang noch nicht in verbindliches Planungsrecht übertragen. Nach den formell rechtsverbindlichen Bebauungsplänen <1923/16> und <1931/30> in Verbindung mit Baustaffel 6 OBS (1935) könnte die Grünfläche mit einer Wohnbebauung aufgesiedelt werden. Daher fordert der Rahmenplan <Halbhöhenlagen> im Interesse eines Erhalts der stadtklimatischen und gestalterischen Funktionen von

Stuttgarter Hanglagen, das städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) planungsrechtlich verbindlich als öffentliche Grünfläche abzusichern.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Für die westlich der Landenbergerstraße neu aufzusiedelnde vormalige Messefläche wird ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, die freigewordenen Messeflächen überwiegend für das Wohnen zu nutzen. Zusammen mit dem gegenüberliegend eingerichteten Stadtteilzentrum ‹Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Am Kochenhof› (E-Zentrum) ergibt sich eine sinnvolle städtebauliche Einheit. Mit Ausnahme der Verkehrsbelastungen aus der Straßenkreuzung Am Kochenhof / Stresemannstraße eignet sich das Plangebiet sehr gut für das Wohnen. Insbesondere die direkte Nachbarschaft zu umfangreichen Parklandschaften (Grünes U) sowie die gute ÖPNV- und Radverkehrsanbindung begünstigen das Wohnen am Standort Rote Wand.

Neben dem Wohnen sollen **Läden, Schank- und Speisewirtschaften**, soweit diese der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig sein. Wenn diese Nutzungen auch im aktuellen Planungsvorhaben nicht vorgesehen sind, sollen sie im Interesse einer Nutzungsdurchmischung als Option für spätere Entwicklungen nicht ausgeschlossen werden.

Die allgemein zulässigen **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** dienen der Gewährleistung eines ausreichenden Angebots an sozialen und kulturellen Einrichtungen am Standort Rote Wand. Aktuell vorgesehen sind die Einrichtung eines Quartiertreffs für die Bewohner sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte. Beide Anlagen sollen im Anschluss an die Landenbergerstraße eingerichtet werden, um im Bereich des Quartierszugangs Öffentlichkeit herzustellen und die hier angestrebte Platz- und Aufenthaltsfunktion zu stärken.

Ebenso im Interesse der Sicherstellung von Nutzungsvielfalt sollen mit Ausnahme von Wettbüros und Packstationen **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** zulässig sein.

Die zentrale Lage des Areals Rote Wand im Stadtteil Killesberg und seine gute Verkehrsanbindung begünstigen die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen im Geltungsbereich.

**Nicht störende Handwerksbetriebe** werden ausgeschlossen, da die Kleinteiligkeit des Quartiers nicht über ein ausreichendes Freiflächenangebot für einen Handwerksbetrieb verfügt und zudem die für das Quartier geplante Abwicklung der Kfz-Erschließung über eine Tiefgarage für den Anlieferungsverkehr eines Handwerksbetriebs nicht praktikabel ist.

Mit dem Ausschluss von **Betrieben des Beherbergungsgewerbes**, von **Wettbüros, Packstationen** und von **Anlagen für Verwaltungen** soll das Planungsziel, westlich der Landenbergerstraße primär Wohnungen und dem Wohnen dienende Nutzungen anzusiedeln, gestützt und eine Verdrängung des dringend benötigten

Wohnraums durch diese Nutzungen ausgeschlossen werden. Der Ausschluss von Wettbüros soll zudem eine Beeinträchtigung der Standortgunst für den Einzelhandel ('Trading-Down-Effekt'), insbesondere im gegenüberliegenden Versorgungszentrum (Zentrentyp E) verhindern. Mit Ausnahme von Wettbüros sind diese Nutzungen im gegenüberliegenden Quartier zwischen Stresemannstraße und der Straße Am Kochenhof planungsrechtlich möglich.

Mit der gleichen Zielsetzung, die Verdrängung von Wohnnutzung zu verhindern und um ein kleinteiliges Quartier entwickeln zu können, sollen flächenintensive Nutzungen, wie **Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen**, nicht zulässig sein.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der (maximalen) Grundfläche (GR) und der Höhe baulicher Anlagen (HbA) geregelt.

Für die Reihenhausbebauung entlang der Straße Am Kochenhof soll ein maximaler Überbauungsgrad von 60% der Grundstücksfläche (GRZ 0,6) zulässig sein und für die parkseitige Mehrfamilienhausbebauung sind die festgesetzten Grundflächen so gewählt, dass sich (in der Summe) eine Flächenausnutzung von 40% (Vergleichs-'GRZ' 0,4) ergeben würde. Diese für ein allgemeines Wohngebiet vergleichsweise hohen baulichen Flächeninanspruchnahmen begründen sich in der sehr kleinen Baugebietsfläche, die ursprünglich auf ein (gewerbliches) Einzelgebäude zugeschnitten war.

Neben der Grundfläche wird das realisierbare Gebäudevolumen durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen begrenzt, sodass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich ist. Bei maximaler Ausnutzung der beiden Maßparameter Grundfläche und Höhe kann mit der parkseitigen Einzelhausbebauung eine Geschossflächenzahl von 1,6 und mit der Randbebauung entlang der Straße Am Kochenhof eine Geschossflächenzahl von 1,8 realisiert werden.

Mit diesen Größenordnungen lehnt sich das Maß der baulichen Nutzung an die Maßstäblichkeit des gegenüberliegenden Stadtteilzentrums an, die damit auch südlich der Straße Am Kochenhof fortgesetzt wird. Zielsetzung ist es, im gesamten Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße eine einheitliche, der nutzerischen Zentralität des Bereichs angemessene städtebauliche Körnung zu ermöglichen. Stadtgestalterisch unerwünschte Maßstabssprünge gegenüber der kleinmaßstäblichen Wohnbebauung südlich der Landenbergerstraße sind nicht festzustellen, da das neue Quartier durch eine Grünzäsur mit baumbestandener Böschung von diesen Bereichen abgetrennt ist.

Die begrenzte Baugebietsfläche macht eine weitgehende Geländeunterbauung erforderlich, um die Freiflächen des neuen Quartiers möglichst weitgehend nebenanlagen- und parkierungsfrei gestalten zu können. Entsprechend soll für gemäß § 19 Abs.4 BauGB mitzurechnende bauliche Anlagen, wenn diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen, eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig sein.

### **Überschreitung der Maßobergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO**

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (bzw. 1,0 für gemäß § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnende bauliche Anlagen) und rechnerisch möglichen Geschossflächenzahlen von 1,6 (parkseitig) bis 1,8 (straßenseitig) werden die Maßobergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet überschritten. Gemäß § 17 Abs.2 Satz 1 BauNVO räumt die Baunutzungsverordnung bei Vorliegen städtebaulicher Gründe eine Überschreitung der Maßobergrenzen ein. Wie der städtebauliche Wettbewerb von Dezember 2014 gezeigt hat, ist eine Überschreitung der Maßobergrenzen der Baunutzungsverordnung für den Standort Messeparkplatz aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um trotz der kleinen Baugebietsfläche eine dem städtebaulichen Umfeld des Kreuzungsbereichs

Am Kochenhof/Stresemannstraße angemessene bauliche Verdichtung sicherzustellen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass nach dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan (2009/3) eine wesentlich höhere bauliche Verdichtung (GRZ 1,0/ GFZ 2,4) zulässig wäre.

Da mit den unmittelbar an das Baugebiet anschließenden umfangreichen Parkflächen ausreichend wohnungsnaher Frei- und Erholungsflächen sichergestellt sind, kann eine Beeinträchtigung der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich durch die Herstellung von Freiflächen- und Dachbegrünungen sowie Baumpflanzungen vermeiden. Die für den Eingriff in den Vegetationsbestand erforderlichen Ersatzpflanzungen wurden für das festgesetzte Baugebiet bereits anlässlich der Planungen für das (nicht realisierte) Vorgängerprojekt hergestellt. Zwar nicht im Bebauungsplan regelbar und aus diesem Grund nur kaufvertraglich umsetzbar, ist die Planungsabsicht, das neue Quartier klimaneutral in Holzbauweise zu errichten.

Weitere Gesichtspunkte, die einer Überschreitung der Maßobergrenzen der Baunutzungsverordnung entgegenstehen könnten, lassen sich nicht erkennen.

## **3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **3.4.1 Bauweise**

Für die neue Wohnbebauung wird die Bauweise unterschiedlich, straßenseitig als geschlossene Bauweise und parkseitig als offene Bauweise festgesetzt.

Das geplante Wohnquartier muss gegenüber den Verkehrsemissionen durch eine straßenbegleitende Bebauung abgeschirmt werden, da aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle städtebaulich ausscheiden. Um dies effektiv zu gewährleisten, ist für die Bebauung im Anschluss an die Straße Am Kochenhof eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Im verkehrslärmabgeschirmten Bereich soll in offener Bauweise eine stadtvillenähnliche Einzelhausbebauung das Quartier zur angrenzenden Parklandschaft öffnen. Um diese Bebauungstypologie zu sichern, lässt der Bebauungsplan in zweiter Reihe als Hausform nur Einzelhäuser zu.

### **3.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird baukörperbezogen festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die Außenraumqualitäten des Wettbewerbs-Preisträgerentwurfs im Bebauungsplan angemessen zu sichern. Dessen herausragendes Merkmal stellt die organische Geometrie der in zweiter Reihe geplanten Mehrfamilienhäuser dar, die durch konvex und konkav zueinander verlaufende Fassadenfluchten im Quartiersinneren eine Abfolge platzartiger Außenräume von hoher Aufenthaltsqualität erzeugt. Die dynamische Führung der Fassadenfluchten ermöglicht zugleich eine enge Verflechtung der neuen Wohnbebauung mit der angrenzenden Parklandschaft.

Eine adäquate Sicherung dieser Qualitäten kann im Bebauungsplan nur durch eine verbindliche Festsetzung der Gebäudegeometrien des Preisträgerentwurfs geleistet werden. Unterstützend werden im Bebauungsplan Überschreitungen der Baulinien/Baugrenzen mit oberirdischen Bauteilen (z.B. Erker, Balkone usw.) ausgeschlossen.

Entlang der Straße Am Kochenhof ermöglicht die Festsetzung einer Baulinie eine einheitliche Gebäudeflucht entlang der Straßenfront und zugleich eine effektive bauliche Abschirmung gegen Verkehrsemissionen.

### **3.5 Tiefe der Abstandsflächen**

Die für die parkseitige Mehrfamilienhausbebauung gewählte organische Gebäudegeometrie sowie die freie, nichtlineare Anordnung der Baukörper kann gegenüber den zukünftigen Grundstücksgrenzen (, die achsial am Raster einer das Gesamtquartier unterbauenden Tiefgarage auszurichten sind,) zu erheblichen Abweichungen von den Vorgaben des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts führen. Basierend auf dem Ergebnis von Testentwürfen sind im Bebauungsplan entsprechende Abweichungsmöglichkeiten eingeräumt, um spätere Grundstücksbildungen nicht zu erschweren.

Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächen kann nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts wie Sicherheit, Gesundheit und Belichtung führen, da im Bebauungsplan durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wohnhygienisch ausreichende Gebäudeabstände sichergestellt sind. Zwar könnte sich beispielsweise nach dem gegenwärtigen (noch nicht abschließenden) Überlegungsstand für zukünftige Grenzziehungen eine punktuelle Engstelle mit einem Grenzabstand von nur 30 cm ergeben, jedoch ist an dieser Stelle zugleich zur nächstgelegenen Nachbarbebauung ein Gebäudeabstand von rund 8 Metern sichergestellt.

### **3.6 Stellplätze, Garagen, Fahrradparkierung und Nebenanlagen**

Die Freibereiche des Quartiers sollen aufgrund ihrer Engräumigkeit von Kleinbauten freigehalten werden. Garagen, überdachte Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sollen deshalb weitgehend nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Nach gegenwärtigem

Überlegungsstand ist für das Gesamtquartier eine gemeinsame, von der Landenbergerstraße aus erschlossene Tiefgarage vorgesehen.

Im Interesse einer möglichst barrierefreien Anbindung an das Radwegenetz sollen nicht überdachte oberirdische Fahrradabstellplätze ohne Einschränkung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein.

### **3.7 Geh- und Fahrrecht**

Die Kfz-Parkierung der Wohnbebauung soll im Wesentlichen über eine an die Landenbergerstraße angebundene Tiefgarage nachgewiesen werden. Für Erschließungszusammenhänge, die nicht über eine Tiefgarage abgewickelt werden können, wie Müllentsorgung, Umzüge, Handwerker, Krankentransporte usw., ist im Bebauungsplan ein an die Straße Am Kochenhof und an die Landenbergerstraße angebundenes Fahrrecht zugunsten der Anwohner festgesetzt.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Fußgängerfrequenz innerhalb der öffentlichen Parkanlage südlich des Wohnquartiers wird diese durch Gehrechte (und Fahrrechte für Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit an die Straße Am Kochenhof und an die Landenbergerstraße angebunden. Diese Gehrechte (und Fahrrechte für Radfahrer) müssen jederzeit gewährleistet sein.

### **3.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **Verkehrslärm:**

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Kochenhof und der Stresemannstraße belastet.

Die auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmbelastungen wurden schallgutachterlich erhoben. Es wurden Belastungswerte tagsüber zwischen 71 dB(A) (Straßenseite) und 62 dB(A) (Parkseite) und nachts zwischen 61 dB(A) (Straßenseite) und 52 dB(A) (Parkseite) festgestellt, womit bei freier Sachallausbreitung sowohl straßenseitig als auch parkseitig die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) überschritten werden.

Da der Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße als zu entwickelnder zentraler Stadtraum der Killesbergquartiere stadtgestalterisch keine lärmschutztechnischen Bauwerke trägt, scheiden Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände zur Bewältigung der Verkehrslärmproblematik aus. Für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 festgesetzt. Es versteht sich dabei von selbst, dass die bauliche Abschirmungswirkung bereits errichteter Gebäude zu entsprechend niedrigeren Belastungswerten führt. So ist unter der Voraussetzung, dass die straßenbegleitende Gebäudezeile entlang der Straße Am Kochenhof durchgängig errichtet ist, für die parkseitige Einzelhausbebauung ('Wolkenhäuser') weitgehend von Beurteilungspegeln auszugehen, mit welchen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind.

Außenwohnbereiche können durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen nicht geschützt werden.

#### **Gastronomielärm:**

Neben Verkehrslärm wurde durch die schalltechnische Untersuchung auch Gewerbelärm durch die Außenbewirtschaftung eines straßenseitig gegenüberliegenden Gastronomiebetriebs festgestellt. Dieser überschreitet nachts am nordwestlichen Ende des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer). Im Bebauungsplan werden deshalb entsprechende Maßnahmen für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer festgesetzt.

### **3.9 Grünplanung**

#### **Teilfläche westlich der Landenbergerstraße**

Die relativ kleine Grundfläche des kompakt zu überbauenden Allgemeinen Wohngebiets begrenzt die Möglichkeiten der Grüngestaltung. Grünelemente beschränken sich auf die gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, Baumpflanzungen und Dachbegrünungen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Parklandschaften verfügt das geplante Wohnquartier - trotz des begrenzten eigenen Grünanteils - über einen wohnhygienisch ausreichend bemessenen Grünflächenanteil.

Entlang der Straße Am Kochenhof soll durch die Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe die Aufenthaltsqualität des bislang einseitig durch den Fahrverkehr dominierten Straßenraums für Fußgänger aufgewertet werden.

#### **Teilfläche östlich der Landenbergerstraße/öffentliche Grünfläche**

Das zwischen Birkenwald- und Landenbergerstraße gelegene städtische Grünlandgrundstück (Flst. 9446/1) ist in den Geltungsbereich einbezogen, um die Grünflächenfunktion auch planungsrechtlich abzusichern. Nach den bisher für das Grundstück rechtsverbindlichen Bebauungsplänen (1923/16 bzw. 1931/30) könnte die Grünfläche im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 OBS (1935) bebaut werden. Gegenwärtig stellt sich diese Grünfläche als offene Wiesenfläche mit Baumbestand und einer randlich gelegenen Zuwegung zu Birkenwaldstraße 213A-D) dar. Aufenthaltseinrichtungen wie Sitzmöglichkeiten, Spieleinrichtungen oder Parkwege weist diese Grünfläche nicht auf. Gestalterische Veränderungen der Grünfläche sind nicht vorgesehen.

### **3.10 Kennzeichnung**

#### **Verkehrslärm und Luftschadstoffe**

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Kochenhof belastet.

Nach den für die Luftreinhalteplanung erstellten Schadstoffprognosen ergeben sich zwar keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdi-

oxid gemäß 39. BImSchV, aber die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) werden bezüglich Feinstaub und Stickstoffdioxid teilweise überschritten.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird aus diesem Grund als Fläche gekennzeichnet, innerhalb welcher bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsimmissionen (Lärm, Luftschadstoffe) zu treffen sind.

### **Altlasten**

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet und der angrenzende Abschnitt der Landenbergerstraße liegen im Bereich der Altablagerung «Am Kochenhof Ostteil» (ISAS Nr. 3916\_1) und werden aus diesem Grund als Flächen gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Mögliche Gefährdungen durch Untergrundverunreinigungen können bei Beachtung entsprechender Vorkehrungen bewältigt werden, sodass von einer Umsetzung der im Bebauungsplan am Standort 'Rote Wand/Am Kochenhof' vorgesehenen Aufsiedlung einer neuen Wohnbebauung ausgegangen werden kann.

## **3.11 Nachrichtliche Übernahme: Planfestgestellte Bahnanlagen**

Im Anschluss an die Birkenwaldstraße wird die hier festgesetzte öffentliche Grünfläche zukünftig durch eine im Bau befindliche Bahnanlage des Bahnprojekts Stuttgart 21 unterfahren. Für das planfestgestellte Tunnelbauwerk des Feststellungsabschnitts 1.5 besteht eine gesetzliche Veränderungssperre gemäß § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz.

Die planfestgestellte Fläche ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## **3.12 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung**

Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich in einem städtebaulich sensiblen Umfeld, das einerseits durch die Zentrumsituation am Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße andererseits durch das unmittelbare Angrenzen umfangreicher Parklandschaften geprägt ist.

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften verfolgen dementsprechend die Sicherstellung einer dem Standort angemessenen Architektur- und Freiraumgestaltung. So werden durch örtliche Bauvorschriften Werbeanlagen auf die Erdgeschossfassade beschränkt, Mülldepots in die Gebäude integriert und Dachaufbauten - mit Ausnahme technischer Einrichtungen - ausgeschlossen. Ebenso sollen Überbauungen von Dachbegrünungen (z.B. durch hoch aufgeständerte Solaranlagen oder durch Pergolen) nicht zulässig sein. Um das Quartier landschaftsgerecht in die umschließende Parklandschaft einzubinden, sollen Einfriedungen nur als Hecken möglich sein.

### **Tiefe der Abstandsflächen**

Die für die parkseitige Mehrfamilienhausbebauung gewählte organische Gebäudegeometrie sowie die freie, nichtlineare Anordnung der Baukörper kann gegenüber den zukünftigen Grundstücksgrenzen, die axial am Raster einer das Gesamtquartier unterbauenden Tiefgarage auszurichten sein werden, zu erheblichen Abweichungen von den Vorgaben des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts führen. So könnte sich beispielsweise nach dem gegenwärtigen (noch nicht abschließenden) Überlegungsstand für zukünftige Grenzziehungen eine punktuelle Engstelle mit einem Grenzabstand von nur 30 cm ergeben (jedoch ist an dieser Stelle zugleich ein Mindestabstand zum Nachbargebäude von rund 8 Metern sichergestellt).

Die Ermöglichung geringerer Abstandsflächen kann nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter des bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenrechts wie Sicherheit, Gesundheit und Belichtung führen, da im Bebauungsplan durch die baukörperbezogene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sicherheitlich (Brandschutz) und wohnhygienisch ausreichende Gebäudeabstände sichergestellt sind.

### **Einschränkung der Stellplatzverpflichtung**

Der Standort ›Rote Wand‹ eignet sich für eine Einschränkung der bauordnungsrechtlichen Stellplatzverpflichtung. Insbesondere das in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandene gute ÖPNV-Angebot und das leistungsfähige Radwegenetz bilden gute Voraussetzungen für die Konzipierung multimodaler Mobilitätssysteme. Das Baugebiet befindet sich im städtischen Eigentum, sodass vorgesehen ist, im Rahmen der Grundstücksveräußerung kaufvertraglich seitens der Erwerber die verbindliche Bereitstellung entsprechender Mobilitätsbausteine wie Carsharing, Bikesharing, Erwerb eines ÖPNV-Jahrestickets, Informationsplattformen für private Mitnahmen usw. sicherzustellen.

Im Interesse einer sparsamen Flächenausnutzung wird daher die (Mindest-) Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen bei Wohngebäuden auf 0,5 Stellplätze pro Wohnung eingeschränkt. Unabhängig hiervon bleibt es den Eigentümern von Wohngebäuden unbenommen, eine über die (Mindest-) Verpflichtung hinausgehende, höhere Anzahl an Kfz-Stellplätzen herzustellen.

## **3.13 Verkehrserschließung, Infrastruktur, Kanal**

### **Verkehrerschließung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung, des Kfz- und Fahrradverkehrs gut erschlossen. Um das interne Wegesystem des neuen Wohnquartiers Kfz-verkehrsfrei zu halten, soll der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan sieht die hierfür erforderlichen Unterbaumöglichkeiten vor.

Die Kfz-Verkehrserzeugung der geplanten rund 120 Wohneinheiten wurde gutachterlich auf maximal 369 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert (Worst-Case-Betrachtung, Verkehrsgutachten Rote Wand vom 24. Mai 2018) und fällt damit deutlich niedriger aus, als die für die ursprünglich geplante Gewerbenutzung ver-

anschlagte Quell- und Zielverkehrsmenge von 600 täglichen Fahrten. Das Straßennetz ist ausreichend bemessen, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu bewältigen.

Nach dem Planungsvorschlag des Wettbewerbs-Preisträgerentwurfs sind die Mülldepots im Unter- bzw. Tiefgaragengeschoß vorgesehen, um die knappen Freibereiche des Quartiers von störenden Kleinbauten freizuhalten. Dieser Planungsvorschlag wird im Bebauungsplan übernommen, indem Mülltonnenstandplätze in die Gebäude zu integrieren sind. Da eine Müllentsorgung über die Garagengeschosse jedoch ausgeschlossen ist, sind die Müllcontainer am Abholtag entlang der zentralen quartiersinternen Wegeverbindung aufzustellen. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Fahrrecht für den Müllentsorgungsverkehr sichergestellt.

### **Versorgungsinfrastruktur**

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch das gegenüberliegende Versorgungszentrum (E-Zentrum) sichergestellt. Die notwendigen Kinderbetreuungseinrichtungen (nach gegenwärtigem Überlegungsstand eine dreigruppige Kindertagesstätte) sollen im Quartier eingerichtet werden. Das erforderliche schulische Angebot (Mühlbachhofschule) ist vorhanden.

### **Kanal**

Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebiets ist über die vorhandenen Kanäle der Straße Am Kochenhof und der Stresemannstraße gesichert. Das Abwasser wird zu den RÜB Schwanenplatz (5N26), RÜB Voltastraße (5L16) und RÜK Dornbirnerstraße (5F12) geleitet. Von dort aus fließt das Schmutzwasser jeweils weiter zum HKW Mühlhausen. Für den gesamten Geltungsbereich ist eine Trennsystementwässerung vorgesehen. Das unschädlich verunreinigte Dach- und Oberflächenwasser soll, soweit es nicht auf den Baugrundstücken bewirtschaftet wird, einem für die gegenüberliegenden Quartiere eingerichteten Regenwasserbewirtschaftungssystem (Bachlauf/Zisterne Grüne Fuge) zugeführt werden. Hierüber sind bei der geplanten Grundstücksveräußerung entsprechende kaufvertragliche Regelungen vorgesehen.

---

## **4. Belange des Umweltschutzes**

---

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.

### **4.1 Planungsauswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Artenschutz**

#### **Teilfläche westlich der Landenbergerstraße**

Der zukünftige Eingriff in den Baumbestand des bisherigen Messeparkplatzes wurde - mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bäume entlang der Landenbergerstraße - bereits im Zusammenhang mit den Planungen des Vorgängerprojekts

("Szenario": 47 Bäume > 80 cm) erhoben und die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (und bereits umgesetzt). Die Ersatzpflanzungen wurden überwiegend innerhalb der neuen Parkanlagen (Grüne Fuge) sowie als Straßenbäume an der Stresemannstraße und der Straße Am Kochenhof gepflanzt. Für die gegenüber der Brenzkirche für die Quartierszufahrt voraussichtlich drei zu fallenden Bäume können die erforderlichen Ersatzpflanzungen straßenbegleitend entlang der Straße Am Kochenhof vorgenommen werden.

Auch die naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits für das Vorgängerprojekt erhoben und sind zwischenzeitlich hergestellt (Abriß und Entsiegelung Messeparkhaus, Herstellung von Rasenflächen, Beeten, Wegen sowie Baumneupflanzungen). Mit der jetzigen Planungsmodifizierung ergibt sich - mit Ausnahme der Straßenbegleitbäume an der Landenbergerstraße - gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kein höherer Eingriff in den Vegetationsbestand, sodass keine weiteren naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig werden.

Die Teilfläche westlich der Landenbergerstraße wurde im November 2006 artenschutzfachlich untersucht (Gutachten der Gruppe für ökologische Gutachten, Detzel & Matthäus, Stuttgart). Es wurde festgestellt, dass die Parkplatzflächen aufgrund der Störfaktoren (Kfz-Verkehr/Licht) mit Ausnahme des Vorkommens des Haussperlings keine Bedeutung als Nist- und Brutquartier für geschützte Arten erkennen lassen. Zur Umgehung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden vorgezogene und dauerhafte Maßnahmen (Anbringen von Nistkästen) für den Haussperling sowie für Fledermäuse als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt.

Insgesamt sind mit Errichtung des Wohnquartiers anstelle der ursprünglich geplanten Gewerbebebauung keine erheblich nachteiligen Entwicklungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.

### **Teilfläche östlich der Landenbergerstraße**

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten, aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung von Vegetationsbeständen und damit von Habitatflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße eine Verbesserung ergibt.

## 4.2 Planungsauswirkungen auf Boden und Wasser

### Teilfläche westlich der Landenbergerstraße

#### Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Außenzone des Heilquellenschutzgebiets (Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart-Berg vom 11. Juni 2002). Nach den bislang im Amt für Umweltschutz bekannten Daten ist das Grundwasser in etwa zwischen 341 und 342 m üNN zu erwarten.

#### Boden, Wasser

Der bisherige Messeparkplatz ist Auffüllgelände (siehe Altlasten). Die Auswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Die mit der Realisierung der Bebauung verbundene Erhöhung des Versiegelungsgrads wurde bereits für das Vorgängerprojekt auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzepts erhoben und gegen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Abriss und Entsiegelung Messeparkhaus) bilanziert. Durch das Nachfolgeprojekt ergeben sich keine Änderungen in der Bilanz.

Es ist vorgesehen, dass unschädlich verunreinigte Dach- und sonstige Oberflächenwasser einem Regenwasserbewirtschaftungssystem zuzuführen oder dieses zu versickern, sofern die vorhandenen Untergrundverunreinigungen eine Versickerung nicht ausschließen und die Versickerung über belebte Bodenschichten (entsprechend § 3 Abs.4 der o.g. Verordnung des Heilquellenschutzgebietes) erfolgt.

Die Realisierung eines Wohnquartiers führt am Standort des vormaligen Messeparkplatzes nicht zu erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

#### Altlasten

Das westliche Plangebiet (ehemaliger Messeparkplatz) liegt im Bereich der Altablagerung ‹Am Kochenhof Ostteil› (ISAS Nr. 3916\_1). Im Rahmen von Altlastenerkundungen sowie abfalltechnischen Untersuchungen wurden teilweise erhebliche Untergrundverunreinigungen festgestellt.

Bei Aushubarbeiten ist von Entsorgungsmehrkosten auszugehen.

Einrichtungen zur Niederschlagswasserversickerung sind nur in gering belasteten Bereichen und in enger Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz möglich, um eine Grundwassergefährdung durch punktuelle Versickerungsmaßnahmen zu vermeiden.

Im Bereich künftiger Spiel- und Freiflächen dürfen nachweislich keine Überschreitungen der entsprechenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegen.

Für die Bauplanung (Genehmigungs- und Ausführungsplanung) ist der aktuelle Stand der Altlastenerkundung beim Amt für Umweltschutz abzufragen.

Gefährdungen durch Untergrundverunreinigungen können bei Beachtung der entsprechenden Vorkehrungen (s.o.) bewältigt werden, sodass in Bezug auf die Altlastensituation von der Realisierbarkeit der Planungsabsicht, am Standort Messeparkplatz eine Wohnbebauung zu errichten, ausgegangen werden kann.

### **Teilfläche östlich der Landenbergerstraße**

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Zunahme von Versiegelungsflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße eine Verbesserung ergibt.

## **4.3 Planungsauswirkungen auf Luft und Klima**

Das Plangebiet zeichnet sich durch ungestörte, stark ausgeprägte Tagesgänge von Temperatur und Feuchte aus. Es ist zudem windoffen mit Frisch- und Kaltluftproduktion. Durch die planungsrechtliche Absicherung der Grünfläche östlich der Landenbergerstraße und die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für das Baugebiet westlich der Landenbergerstraße wird der Ausbildung des Wärmeinselseffekts entgegengewirkt und der bodennahe Luftaustausch gefördert.

Aufgrund der moderaten Höhenentwicklung der geplanten Wohnbebauung, die sich an der Straßenfront dreigeschossig und im straßenabgewandten Bereich viergeschossig entwickelt, werden bodennahe Luftströmungsbahnen durch das Planungsvorhaben wenig behindert. Die Böschungskante der Roten Wand weist bereits ohne den vorhandenen Gehölzbestand eine Höhe von bis zu 12 Metern auf. Im Vergleich zu den für das gewerbliche Vorgängerprojekt ('Szenario') zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 19 Metern über dem Straßenniveau (2009/3) ergibt sich mit der jetzigen Neuplanung bei Gebäudehöhen zwischen 9 und 12 Metern sogar eine Verbesserung in Bezug auf die Belüftungsverhältnisse.

Es ist vorgesehen, das neue Quartier in Holzkonstruktion und damit günstig in Bezug auf CO<sub>2</sub>-Emissionen zu errichten und dies durch kaufvertragliche Regelungen entsprechend sicherzustellen. Weiterhin dürfte sich die Verkehrserzeugung des Wohnquartiers im Vergleich zur Vornutzung als Messeparkplatz verringern und damit auch eine entsprechende Abnahme Schadstoffeintrags zu erwarten sein.

Insgesamt lässt die westlich der Landenbergerstraße vorgesehene Aufsiedlung einer Wohnbebauung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwarten.

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für die Schutzgüter eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von

Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung klimatisch und lufthygienisch relevanter Vegetationsbestände sowie die entsprechende Zunahme von Versiegelungsflächen entfällt zukünftig, sodass sich in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene für die Bebauungsplanteilfläche östlich der Landenbergerstraße eine Verbesserung ergibt.

#### **4.4 Planungsauswirkungen auf die Landschaft (Stadtbild)**

Mit Errichtung des neuen Wohnquartiers wird der in der Messenachfolge neu entstandene Stadtbaustein vollends komplettiert. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Versorgungszentrum entsteht eine sinnvolle städtebauliche Einheit. Entlang der Straße Am Kochenhof wird mit einer geschlossenen Randbebauung und straßenbegleitendem Baumbesatz ein städtischer Straßenraum ausgebildet. Parkseitig öffnet eine die Formensprache der Parkgestaltung ('Grüne Kissen') aufgreifende Einzelhausbebauung das Quartier zur angrenzenden Parklandschaft.

Die Sichtbeziehungen der Aussichtsplattform 'Rote Wand' (Landenbergerstraße/Kappisweg) werden durch die geplante drei- bis viergeschossige Wohnbebauung nicht beeinträchtigt - erfahren im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht (2009/3) sogar eine Verbesserung. Dem Umstand, dass die Dachflächen der neuen Wohngebäude aus den höher gelegenen Abschnitten der Landenbergerstraße einsehbar sind, wird durch die Festsetzung entsprechender Dachflächengestaltungen (Sicherung eines Mindestbegrünungsanteils, stadtbildverträgliche Ausformung von Solaranlagen usw.) planerisch Rechnung getragen.

Östlich der Landenbergerstraße dient die Überplanung der Sicherung des vorhandenen Grünbestands. Mit Aufgabe der hier bislang maßgeblichen Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten, kann dieses Teilelement des Grünkomplexes Höhenpark Killesberg/Feuerbacher Heide als landschaftliches Verbindungsglied zum Aussichtsplatz 'Hermann-Lenz-Höhe' und den Grünräumen im Bereich der Werner-Siemens-Schule nachhaltig gesichert werden.

Durch den Erhalt eines prägenden Landschaftselements ergibt sich östlich der Landenbergerstraße für das Schutzgut Landschaft (Stadtbild) eine nachhaltige Verbesserung.

#### **4.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Um eine Wohnnutzung am Standort Messeparkplatz realisieren zu können, müssen entgegenstehende Randbedingungen bewältigt werden. In Bezug auf das Schutzgut menschliche Gesundheit sind dies in erster Linie die Belastungen aus Kfz-Verkehr und die im Baugrund vorhandenen Altlasten.

##### **Verkehrslärm, Luftschadstoffe**

Das geplante Wohnquartier wird durch Verkehrslärm aus der Straße Am Kochenhof in einer Größenordnung belastet, welche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschreitet. Ebenso ist für Teilbereiche des Wohnquartiers nächtlicher Gewebelärm (Außengastronomie) festzustellen, der

über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für schutzbedürftige Räume liegt. Da im Kreuzungsbereich Am Kochenhof/Stresemannstraße aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle/-wände stadtgestalterisch ausscheiden, sind im Bebauungsplan (passive) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Außerdem wird das festgesetzte allgemeine Wohngebiet entsprechend gekennzeichnet.

Nach den im Rahmen der Luftreinhalteplanung für Stuttgart erstellten Schadstoffprognosen ergeben sich für den fraglichen Abschnitt der Straße Am Kochenhof zwar keine Überschreitungen der Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid gemäß 39. BImSchV, aber die vom Gemeinderat beschlossenen Luftqualitätszielwerte (GRDRs Nr. 1421/2003) werden bezüglich Feinstaub und Stickstoffdioxid teilweise überschritten. Das allgemeine Wohngebiet wird aus diesem Grund hinsichtlich kfz-verkehrsbedingter Schadstoffbelastungen gekennzeichnet.

### **Altlasten**

Die im Rahmen von Altlastenerkundungen sowie abfalltechnischen Untersuchungen festgestellten teilweise erheblichen Untergrundverunreinigungen sind im weiteren Planungsprozess beachtlich, um nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit auszuschließen. Der Bebauungsplan ist entsprechend gekennzeichnet.

Für das westlich der Landenbergerstraße geplante Wohnquartier können in Bezug auf das Schutzgut menschliche Gesundheit bei Beachtung der Maßgaben des Bebauungsplans zu Verkehrslärm, Luftschadstoffen und Altlasten erheblich nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

Für die östlich der Landenbergerstraße zu sichernde Grünfläche ergibt sich durch die Bebauungsplanfestsetzung für das Schutzgut eine Verbesserung, indem die hier bislang maßgebliche Planungsabsicht, eine Wohnbebauung (Baustaffel 6 OBS) zu errichten aufgegeben wird. Die dadurch im Rahmen der Maßgaben von Baustaffel 6 bislang mögliche Reduzierung von für die menschliche Gesundheit relevanten Vegetationsbeständen (Sauerstoffproduktion, Bindung von Luftschadstoffen, Vermeidung der Flächenaufheizung usw.) entfällt zukünftig. Damit ergibt sich für das Schutzgut menschliche Gesundheit östlich der Landenbergerstraße eine Verbesserung durch den Bebauungsplan.

## **4.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter**

Zwar nicht innerhalb des Geltungsbereichs gelegen, jedoch als planungsberührt zu betrachten ist das benachbarte kirchliche Gemeindezentrum Am Kochenhof 7, Brenzkirche (§ 2 DSchG). Durch die gegenüberliegende Errichtung eines Wohnquartiers wird das Kulturdenkmal in einen neuen städtebaulichen Zusammenhang gestellt.

Zusammen mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung wird das Gebäude zukünftig Teil einer Platzsituation. Daraus dürften sich jedoch stadtgestalterisch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Kulturdenkmal ergeben, das sich mit seiner

Zugangssituation ohnehin zum (geplanten) Platz hin orientiert und sich damit auch zukünftig schlüssig in die geänderte städtebauliche Situation einfügt. Auch wird die Maßstäblichkeit des Gemeindezentrums durch die neu hinzukommende Wohnbebauung angemessen berücksichtigt.

Insgesamt lassen sich keine nachteiligen Planungsauswirkungen auf das Kulturgut Gemeindezentrum Brenzkirche, Am Kochenhof 7 erkennen.

#### **4.7 Wechselwirkungen**

Mit der Errichtung von Notunterkünften auf dem vormaligen Messeparkplatz wurde dessen Baumbestand mit Ausnahme straßenbegleitender Bäume an der Straße Am Kochenhof gerodet, sodass für das geplante Wohnquartier - mit Ausnahme von Straßenbegleitbäumen einiger Straßenbegleitbäume an der Landenbergerstraße - keine weiteren Eingriffe in den Baumbestand erforderlich werden.

Der Eingriff in den Vegetationsbestand des vormaligen Messeparkplatzes wurde bereits in Zusammenhang mit der Vorgängerplanung erhoben und gegen entsprechende Ersatzmaßnahmen bilanziert (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowie Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung). Die für den Eingriff erforderlichen Ersatzmaßnahmen (Rückbau Messeparkhaus und Flächenentsiegelung) und Baumersatzpflanzungen sind bereits hergestellt. Damit sind die sich aus dem Eingriff in den Vegetationsbestand ergebenden nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf Klima und Lufthygiene bereits ausgeglichen. Zusätzliche Eingriffe in den Baumbestand entlang der Landenbergerstraße können durch straßenbegleitende Ersatzpflanzungen entlang der Straße Am Kochenhof ausgeglichen werden. Aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergibt sich damit - unter Berücksichtigung der bereits hergestellten Ausgleichsmaßnahmen - keine Verschlechterung für die Wirkungsverhältnisse ‹Naturhaushalt - menschliche Gesundheit› sowie ‹Lufthygiene - menschliche Gesundheit›.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich altlastenrelevante Flächen (Am Kochenhof Ostteil) bei deren Bebauung und Nutzung Schadstoffe für die Wirkungskreisläufe ‹Boden - Wasser - Mensch/menschliche Gesundheit› und ‹Boden - Luft - Mensch/menschliche Gesundheit› relevant werden können. Im Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen (Kennzeichnung) getroffen, um dies auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der bereits hergestellten naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen und bei Beachtung der im Bebauungsplan in Bezug auf Altlasten getroffenen Regelungen (Kennzeichnung) können keine nachteiligen Planungsauswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes festgestellt werden.

---

## 5. Flächengrößen

---

Allgemeines Wohngebiet	8 929 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	5 430 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen einschließlich Verkehrsgrün	2 613 m <sup>2</sup>

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, den 30. April 2018

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor