

Stuttgart, 04.06.2013

**Bebauungsplan mit Satzung über örtl. Bauvorschriften Bellingweg/Reichenbachstraße (Ca 283/1.1) in Stgt.-Bad Cannstatt**

- **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 74 LBO**
- **ohne Anregungen**
- **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	18.06.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.06.2013

**Beschlußantrag:**

Der Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften Bellingweg / Reichenbachstraße (Ca 283/1.1) im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013 wird gemäß § 10 BauGB und § 74 LBO als Satzung beschlossen.

Es gilt die Begründung vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kartenausschnitt auf dem Titelblatt der Begründung dargestellt.

**Kurzfassung der Begründung:**

Ausführliche Begründung siehe Anlage 1

Die Neubebauung an der Reichenbachstraße in unmittelbarer Nähe zum Stadtarchiv soll nicht allein als Maßnahme im Veielbrunnengebiet wahrgenommen werden, sondern ist zugleich Pilotobjekt für die zukünftige Bebauung im NeckarPark.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) beabsichtigt, in zwei Gebäuden 67 Wohnungen und einen 2-gruppigen Kindergarten an der Reichenbachstraße Ecke Morlokstraße auf den Flurstücken 3126/1 und 3125/2 zu erstellen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslage des

Bebauungsplans unterrichtet. Die vorgebrachten Anregungen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet (siehe Anlage 7). Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013 wird verwiesen (Anlage 2). Für den Baublock mit Stadtarchiv und bestehender Wohnbebauung wird ein Mischgebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie Kosten (incl. Ablösung) in Höhe von ca. 2,6 Mio. €.

### **Beteiligte Stellen**

Ref. WFB, Ref. T.

### **Vorliegende Anträge/Anfragen**

Keine.

### **Erledigte Anträge/Anfragen**

Keine.

Matthias Hahn  
Bürgermeister

### **Anlagen**

1. Ausführliche Begründung
2. Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013
3. a) Bebauungsplan (Verkleinerung) vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013
3. b) Lärmquellen und Maßnahmenplan
4. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
5. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
6. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
7. Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

## Ausführliche Begründung

### 1. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt im Gebiet Veielbrunnen.

Es wird begrenzt

- im Norden von der Reichenbachstraße;
- im Osten von der Morlokstraße;
- im Süden von der Frachtstraße;
- im Westen vom Bellingweg.

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt 12 000 m<sup>2</sup>, davon betragen die Flächen des Baugebiets 10 200 m<sup>2</sup> und die Verkehrsflächen 1 800 m<sup>2</sup>.

### 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens

So wie das Stadtarchiv als Signal für die Neuordnung im Güterbahnhof wirkt, soll auch die Neuordnung der Reichenbachstraße nicht allein als Maßnahme im Veiel-brunnengebiet wahrgenommen werden, sondern als „Pilotprojekt“, das bereits auf die Entwicklungsziele auf dem Güterbahnhof als **nachhaltigem Stadtteil** Bezug nimmt. Dazu müssen hochwertige Qualitätsstandards definiert und realisiert werden, insbesondere wünschenswert sind:

- qualitätsvoller Wohnungsbau;
- innovative Energiestandards (z. B. Pelletsheizung, Luft-/ Wasserwärmepumpe, Blockheizkraftwerk).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Neubaubereich im Mischgebiet basieren auf dem Interessenbekundungsverfahren vom 23. November 2010. Die Maßstäblichkeit der Neubebauung, insbesondere Höhen und Längen orientieren sich an der Bestandsbebauung entlang der Reichenbachstraße.

Die Neubebauung sieht in zwei Gebäuden 67 - 69 Wohnungen und einen 2-gruppi-gen Kindergarten vor. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage. Die Decke der Tiefgarage ist mit einer 60 cm starken Erdauflage zu begrünen.

Die Bestandsgebäude am Bellingweg und der Reichenbachstraße sollen durch eine Mischgebietsfestsetzung gesichert werden.

Die Gebäude des Stadtarchivs Bellingweg 15 und 21 werden hier als Gewerbegebiet ausgewiesen, insbesondere um hier langfristig eine Wohnnutzung auszuschließen, die den Charakter des Denkmals verändern könnte.

### **3. Vorgang**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat am 17. Februar 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans NeckarPark (Ca 283) im Stadtbezirk Bad Cannstatt beschlossen (Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008). Dies erfolgte in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung Nr. 31 des Flächen-nutzungsplans 2010 im Bereich Cannstatt Süd / NeckarPark.

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 4. Februar 2009 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 923/2008 einstimmig zugestimmt. Als Ergebnis eines Interessenbekundungsverfahrens wurde das Baugrundstück, Flst. 3126/1 und 3125/2, von der Landeshauptstadt Stuttgart an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) veräußert (Gemeinderatsdrucksache Nr. 5/2011). Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Nr. 31 durchgeführt. Die Unterlagen dazu lagen vom 24. April 2009 bis 8. Mai 2009 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung aus. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am 5. Mai 2009 im Bezirksrathaus Bad Cannstatt. In einer Planungswerkstatt am 10. März 2012 wurden der Öffentlichkeit die Planungen der SWSG erläutert.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit anderen Teilbebauungsplänen (Ca 283/1 und Ca 283/2) zeitgleich vom 22. Juni 2012 – 5. Juli 2012. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand am Montag, 25. Juni 2012. Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) wurde im Oktober 2008 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden weitgehend in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet (Anlage 5).

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Weise, dass die Träger öffentlicher Belange im Januar 2012 zum Inhalt der Planunterlagen Stellung nehmen konnten. Die eingegangenen Anregungen wurden weitgehend berücksichtigt (Anlage 6).

### **4. Begründung zum Bebauungsplan**

Die Grundzüge und wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in der Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013 dargelegt (siehe Anlage 2). Auf diese wird Bezug genommen.

### **5. Umweltbelange**

Unter Berücksichtigung von § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Hinblick auf § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Der Planung stehen keine Umweltbelange entgegen.

## 6. Verfahren

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Zwar erfolgen im näheren Umfeld derzeit Bauleitplanungen, diese werden aber im „regulären“ Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass eine Mitrechnung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterbleiben kann.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

## 7. Auslegung

Der Bezirksbeirat Bad Cannstatt hat am 23. Januar 2013 der Gemeinderatsdrucksache Nr. 450/2012 einstimmig mit Änderungsvorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zugestimmt. In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 29. Januar 2013 (GRDrs 450/2013) wurde beschlossen, den Bebauungsplanentwurf auszulegen.

Der Bebauungsplan hat vom 15. Februar 2013 bis 14. März 2013 im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Planauslage öffentlich ausgelegen und konnte im Bezirksrathaus Bad Cannstatt eingesehen werden.

Neben dem Entwurf und der Begründung des Bebauungsplans lagen folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen aus:

### 1. Gutachten

Erfassung europäisch geschützter Tierarten  
im Stadtgebiet von Stuttgart (2009/2010)

26. August 2010

Untersuchung zu geschützten Arten im Zusammen-  
hang mit dem Bebauungsplan Mercedesstraße /

Benzstraße in Stuttgart-Bad Cannstatt

Schalltechnische Untersuchung Projekt Nr. 012 GS 058-1	2. Juli 2012
Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung Projekt Nr. 012 GS 058-1.1 2012	13. November
Ergänzende Aussage zur schalltechnischen Untersuchung 2012	30. November

Die Untersuchungen wurden von Braunstein + Berndt GmbH durchgeführt.

Geruchsimmissionsprognose von Müller – BBM	19. Januar 2011
--	-----------------

## 2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Amt für Umweltschutz (36) untere Naturschutzbehörde	9. Februar 2012
Gesundheitsamt (53) 2011	16. Dezember

Da sich der Bebauungsplanentwurf aufgrund der schalltechnischen Gutachten erheblich geändert hat (im Bereich des Stadtarchives wurde die Festsetzung MI in GE geändert), wurden die Träger öffentlicher Belange / Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt und entsprechende Stellungnahmen eingeholt.

Der Text und die Begründung zum Bebauungsplan wurden redaktionell am 15. März 2013 / 27. Mai 2013 ergänzt (kursiv dargestellt).

## 8. Weiterer Verfahrensablauf

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind unter folgenden Lärminderungsmaßnahmen formuliert. Diese müssen vor Beginn des Bauvorhabens erfüllt sein:

- Der Emissionspegel des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen muss gegenüber dem Emissionspegel 2011 um 5 dB(A) reduziert werden (Braunstein + Berndt GmbH, Schallpegelmessungen Cannstatter Volksfest 2011, Projekt-Nr. 11 GS 047-2 vom 2. Dezember 2011). Ziel ist es, im Plangebiet einen Immissionspegel von 55 dB(A) zu erreichen.
- Entlang der Bahnlinie ist eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan).
- Lärmabschirmende Blockrandbebauung an der Daimler- und Mercedesstraße (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan).

## 9. **Planungsvorteil / Finanzielle Auswirkung**

Der Planungsvorteil beträgt ca. 800.000 €.

Der Landeshauptstadt Stuttgart entstehen durch die Errichtung der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie Kosten (incl. Ablösung) in Höhe von ca. 2,6 Mio. €.

## **Inhalt**

### **1. Plangebiet**

- 1.1 Lage und Größe
- 1.2 Bestand

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

- 2.1 Geltendes Recht und andere Planungen
- 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung
- 2.3 Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

### **3. Planinhalt**

- 3.1 Städtebauliche Konzeption
- 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### **4. Grünflächen und Pflanzbindungen**

### **5. Verkehrsflächen**

- ÖPNV

### **6. Infrastruktur**

### **7. Gemeinbedarf**

### **8. Sozialverträglichkeit**

### **9. SIM**

### **10. Örtliche Bauvorschriften**

### **11. Ausgleichsmaßnahmen / Umweltverträglichkeit**

### **12. Statistische Daten**

### **13. Kosten des Bebauungsplans**

### **14. Umweltbelange**

- 14.1 Übersicht (naturräumliche Lage, Nutzungen)
- 14.2 Schutzgut Mensch
- 14.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 14.4 Schutzgut Boden
- 14.5 Schutzgut Wasser
- 14.6 Schutzgut Klima und Luft

- 14.7 Schutzgut Landschaft
- 14.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Plangebiet**

#### **1.1. Lage und Größe**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtbezirk Bad Cannstatt, Stadtteil Veielbrunnen. Es wird umgrenzt von der bestehenden Bebauung des Veielbrunnengebiets einerseits und grenzt andererseits an das ehemalige Güterbahnhofgelände an, welches zu einem Mischgebiet und Gewerbegebiet entwickelt wird (NeckarPark).

Es wird begrenzt:

- im Norden von der Reichenbachstraße;
- im Osten von der Morlockstraße;
- im Süden von der Frachtstraße;
- im Westen von Bellingweg.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 1,2 ha umfasst die Flurstücke 3114, 3114/1, 3114/2, 3114/3, 3119/4, 3125/2, 3126/1, 3120, 3122 und Flst. 2993/1 (Reichenbachstraße). Die Flurstücke und Verkehrsflächen sind überwiegend im Eigentum der Stadt und nur ein geringer Teil in privater Hand.

#### **1.2. Bestand**

Im südlichen Teil befindet sich das Stadtarchiv der Landeshauptstadt Stuttgart, in dem dazugehörigen Pförtnerhäuschen ist zurzeit das Büro der Gemeinwesenarbeit zur Unterstützung der Entwicklung des NeckarParks untergebracht.

Im nördlichen Teil befinden sich zwischen Bellingweg und Reichenbachstraße Wohngebäude. Die übrige Grundstücksfläche wurde frei geräumt und soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Im Veielbrunnengebiet ist für die Quartiere südlich der Reichenbachstraße ein Gewerbegebiet festgesetzt worden.

Die tatsächliche städtebauliche Entwicklung stellt sich jedoch als Mischgebiet dar. Dieser Entwicklung soll planungsrechtlich Rechnung getragen werden. Planerisches Ziel ist es, den Wohnraumbedarf in diesem Stadtteil zu decken, die bestehende Mischnutzung zu sichern und für das Stadtarchiv ein Gewerbegebiet auszuweisen.

*Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig (Einzelhandels- und Zentren-konzept Stuttgart / Aufstellungsbeschluss 11. Oktober 2011).*

#### **2.1. Geltendes Recht, andere Planungen**

##### **Bauleitplanung**

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Quartier Gemischte Baufläche dar. Der Aufstellungsbeschluss zur geplanten Änderung Nr. 31

„Cannstatt Süd / NeckarPark“ stellt ebenfalls Gemischte Baufläche dar. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Andere Planungen:

- Satzung Jahr/Nr. 1988/15 - Satzung Erhaltung städtebauliche Gesamtanlage
- Satzung Jahr/Nr. 1989/6 - Satzung Vergnügungseinrichtungen
- Satzung Jahr/Nr. 1999/24 – Satzung Vorkaufsrecht
- Baumschutzsatzung
- Bebauungsplan Jahr/Nr. 1966/56, der hier Gewerbegebiet festsetzt
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan NeckarPark (Ca 283) mit Datum 17. Februar 2009
- Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 16
- Rahmenplan NeckarPark, Stuttgart-Bad Cannstatt vom Februar 2011

## 2.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet befindet sich das unter Denkmalschutz stehende, sanierte Stadtarchiv, mit einem städtischen Lagerhaus sowie 5 Wohngebäude, die vor dem 1. Weltkrieg errichtet wurden.

Zwischen den Wohngebäuden und dem Stadtarchiv lag eine Sporthalle, die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen abgerissen wurde. Auf dieser Brachfläche soll nun die Möglichkeit für gemischte Nutzungen geschaffen werden.

Die Art der baulichen Nutzung soll im Rahmen des Bebauungsplans als Mischgebiet bzw. als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

## 2.3. Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung (Nachverdichtung).
- Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20 000 m<sup>2</sup> betragen. Zwar erfolgen im näheren Umfeld derzeit Bauleitplanungen, diese werden aber im „regulären“ Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass eine Mitrechnung im Sinne des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterbleiben kann.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan trägt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung Rechnung und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

So wie das Stadtarchiv als Signal für die Neuordnung im Güterbahnhof wirkt,

soll auch die Neuordnung der Reichenbachstraße nicht allein als Maßnahme im Veielbrunnengebiet wahrgenommen werden, sondern als „Pilotprojekt“, das bereits auf die Entwicklungsziele auf dem Güterbahnhof als **nachhaltigem Stadtteil** Bezug nimmt. Dazu müssen hochwertige Qualitätsstandards definiert und realisiert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans für den Bereich der Neubebauung im Mischgebiet basieren auf dem Interessenbekundungsverfahren. Die Maßstäblichkeit der Neubebauung, insbesondere Höhen und Längen der Gebäude orientieren sich an der Bestandsbebauung entlang der Reichenbachstraße.

### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Um die Einfügung des Quartiers in die umgebende Nutzung zu gewährleisten, ist entlang der Reichenbachstraße und der Morlockstraße zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ein gegliedertes Mischgebiet nach § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO vorgesehen.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dieser Nutzungsmix entspricht den benachbarten Quartieren, die jetzt schon teilweise dem Wohnen dienen.

Die Festsetzung, Einzelhandelsbetriebe hier zuzulassen, entspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Stuttgart.

Um ein lebendiges Quartier entwickeln zu können, sind die Nutzung nach Nr. 2 – 4 zugelassen worden. Nicht nur das Wohnen und das Stadtarchiv, sondern weitere Nutzungen können zur Integration in das Veielbrunnengebiet beitragen.

Folgende Nutzungen sind nicht zulässig:

1. Vergnügungsstätten
2. Wettbüros
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Wettbüros entspricht der Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart, die vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 beschlossen wurde. Diese Nutzungen sind an anderen Stellen im Stadtgebiet zulässig, wie z. B. im Zentrum von Bad Cannstatt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll

die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und insbesondere von Spielhallen und Wettbüros im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden. Mit diesen Nutzungen könnten Trading-Down-Effekte eintreten, welche auch negative Auswirkungen auf den anteiligen Wohnungsbau haben könnten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind mit der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung aufgrund ihrer Betriebsabläufe nicht vereinbar. Der Bedarf für diese Nutzung ist an anderer Stelle in der Stadt bereits gedeckt. Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit einem hohen Flächenbedarf verbunden, der die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen in diesem Quartier verhindern könnte.

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet (MI) wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhen der baulichen Anlagen, wobei sich die Traufhöhen der Mischnutzung an der Reichenbachstraße nach dem Bestand orientieren und die Traufhöhen des Stadtarchivs auf den Denkmalschutz Bezug nehmen. Es soll sich an der umgebenden, bestehenden Bebauung sowie am Rahmenplan NeckarPark orientieren.

*Solaranlagen im Mischgebiet sind grundsätzlich zulässig.*

Ziel ist, ein ganzheitlich gestaltetes Stadtbild zu erreichen, das sich in die dominierende Blockrandbebauung einfügt bzw. diese ergänzt und ein zu starkes Dichtegefälle vermeidet. Außerdem kann nur durch entsprechend dimensionierte Gebäudehöhen ein wirkungsvoller Immissionsschutz für die nach innen orientierten Aufenthaltsräume und die Freiräume sichergestellt werden.

Bedingt durch diesen Planungsansatz werden die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossfläche in einem Mischgebiet (GFZ 1,2) in weiten Teilen deutlich überschritten. Es wird für die Neubebauung eine GFZ von bis zu 1,46 erreicht.

Die neue Wohnbebauung fügt sich – wie städtebaulich beabsichtigt – in die Bestandsbebauung ein, was auch hier zur Überschreitung der Obergrenzen führt.

Die deutlichen Überschreitungen sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und ergeben sich insbesondere *für den Bereich des Stadtarchivs (tlw. Gewerbegebiet)*. ~~durch das Stadtarchiv~~. Das Stadtarchiv steht unter Denkmalschutz. Städtebauliches Ziel ist es, hier die historische Form des Gebäudes im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden. Der ruhende Verkehr der Neubebauung und des Stadtarchivs erfolgt auf den privaten Flächen und belastet dadurch nicht den öffentlichen Raum. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Aufgrund der Einfügung in die umgebende historische gewachsene städtebauliche Struktur ist diese erhöhte GFZ *erforderlich und* zu vertreten.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr für die neue Wohnbebauung werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wurde eine GRZ von 0,9 für die Flächen unter Anrechnung der erdüberdeckten Garagen festgesetzt. Die erdüberdeckte Garage dient der Unterbringung der notwendigen Stellplätze. Der Parkplatzsuchverkehr wird dadurch verringert. Die natürliche Funktion des Bodens wird nicht beeinträchtigt. Außerdem ist eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Mit der Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO werden auch die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich und erklärt sich aus der erdüberdeckten Tiefgarage.

Städtebauliches Ziel war es, hier den gesamten ruhenden Verkehr der Neubebauung in einer Tiefgarage unterzubringen, um den öffentlichen Straßenraum, in dem es zu erheblichen Parkplatzsuchverkehr kommt, nicht weiter zu belasten. Die Tiefgarage wird mit 60 cm Erde überdeckt und begrünt werden, so dass ein attraktiver Innenhof entsteht und somit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Um den besonderen Nutzungscharakter des denkmalgeschützten Gebäudes des heutigen Stadtarchivs, Bellingweg 15 und 21, Rechnung zu tragen und eine zukünftige Nutzung in ähnlicher Art zu sichern, wird hier ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO vorgesehen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören;
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;

Nicht zulässig sind:

1. Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Wettbüros
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Der Ausschluss der Nutzungen *Vergnügungsstätten*, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettbüros entspricht der Vergnügungsstättenkonzeption der Landeshauptstadt Stuttgart, die vom Ausschuss für Umwelt und Technik am 27. März 2012 beschlossen wurde. Diese Nutzungen sind an anderen Stellen im Stadtgebiet zulässig, wie z. B. im Zentrum von Bad Cannstatt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere von Spielhallen und Wettbüros, im Geltungsbereich nicht ermöglicht werden. Mit diesen Nutzungen

könnten Trading-Down-Effekte eintreten, welche auch negative Auswirkungen auf die gewünschte städtebauliche Einfügung haben könnten. ~~Gartenbaubetriebe und~~ Tankstellen sind mit der angestrebten Nutzung aufgrund *ihres Betriebsablaufs* nicht vereinbar. Der Bedarf für diese Nutzungen ist an anderer Stelle in der Stadt bereits gedeckt. Zudem sind ~~Gartenbaubetriebe und~~ Tankstellen mit einem hohen Flächenbedarf verbunden, der die Ansiedlung der gewünschten Nutzungen in diesem Quartier verhindern könnte.

Eine Wohnnutzung wie in dem umgebenden Mischgebiet ist an dieser Stelle städtebaulich nicht gewünscht. Vielmehr soll der Charakter des Kulturdenkmals Bellingweg 21 gem. § 2 DSchG erhalten bleiben. Das 1921 errichtete dreigeschossige Lager- und Bürogebäude aus Backstein mit Sichtbeton und Satteldach soll auch über die heutige Stadtarchivnutzung von seiner Eigenart gesichert werden. Eine Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen. *Die umgebende geplante Mischnutzung soll hier um ein nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet ergänzt werden.*

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig da diese dem Charakter des Denkmals widersprechen würden. Es gilt die geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO. Ebenfalls zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes werden Festsetzungen für Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze getroffen.

Die Vergnügungsstättenverordnung Bad Cannstatt 1989/6 wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

#### **4. Grünflächen und Pflanzbindungen**

Im Inneren der Blockrandbebauung entstehen überwiegend auf Tiefgaragenflächen großzügige Freibereiche, die durch Wegeverbindungen für die Anwohner gegliedert und begrünt werden. Dies wird im Bebauungsplan durch Pflanzbindungen festgesetzt.

#### **5. Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung ist durch die bestehenden Straßen Reichenbachstraße, Morlockstraße und Bellingweg sichergestellt.

Mit der städtebaulichen Rahmenplanung NeckarPark ist die Absicht einer städtebaulichen Aufwertung und strukturellen Neuordnung verbunden. Hieraus resultieren auch Veränderungen der Verkehrsstruktur im Veielbrunnen. Ein wesentlicher Aspekt der künftigen Gebietsentwicklung ist die Einrichtung eines durchgehenden Aufenthaltsbereichs, der süd-östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen soll. Hierdurch ergeben sich auch Anpassungen der vorhandenen Erschließungsanlagen, die sich sowohl auf die Gestaltung der Verkehrsflächen als auch auf deren Struktur beziehen werden.

Im Bereich des Stadtarchivs befinden sich im Innenhof oberirdische, wasserdurchlässige Stellplätze. Die Parkierung der bestehenden

Wohnbebauung erfolgt in Teilen auf den Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum. Geh- und Radwegeverbindungen befinden sich auf den vorhandenen Verkehrsflächen.

### ÖPNV

Das Gebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen: durch Bahn- und S-Bahnverkehr im Cannstatter Bahnhof, durch die Buslinie 56 mit der Haltestelle Daimlerstraße 55 und die Stadtbahnlinie U 11 (Volksfestlinie).

## **5.1 Verkehrsregelungen im Veielbrunnengebiet**

Derzeit ist das Straßensystem im Veielbrunnen zum Schutz der Anwohner an den Stellen Reichenbachstraße / Morlockstraße, Bellingweg und an der Heinrich-Ebner-Straße unterbrochen. Hintergrund dieser Unterbrechungen sind die durch das ehemalige Güterbahnhofsareal bedingten Lkw-Verkehre sowie die Besucherverkehre bei Veranstaltungen z. B. am Wasen. Die einzelnen Parzellen des Geltungsbereichs sind daher derzeit entweder von der Reichenbachstraße oder vom Bellingweg bzw. der Morlockstraße erschlossen.

### Durchfahrtssperren

Aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen Erschließungssystems für das Veielbrunnengebiet wurden 1993 im Bellingweg (zur Fernhaltung des Lkw-Verkehrs von und zum Gebiet des Güterbahnhofs vom Wohngebiet) und 1994 im Veielbrunnenweg und in der Reichenbachstraße (zur Fernhaltung des Parkplatzsuchverkehrs während Großveranstaltungen auf dem Wasen und im Stadion) drei Teilflächen teileingezogen und darauf Durchfahrtssperren für den allgemeinen Fahrzeugverkehr eingebaut. Die Durchfahrtssperren befinden sich im Bellingweg auf Höhe von Gebäude 13, in der Reichenbachstraße an der Einmündung Morlockstraße und im Veielbrunnenweg am Übergang zur Morlockstraße.

Im Rahmen des Bebauungsplans soll hierfür die bestehende Sperre an der Reichenbachstraße / Morlockstraße entfallen. Grund dafür ist das Ziel, den Bereich zwischen Stadtarchiv und Zollamt als öffentlichen Platz erlebbar zu machen. Die Morlockstraße soll daher zwischen Stadtarchiv und dem Bauvorhaben Reichenbachstraße / Morlockstraße unterbrochen werden. Der Abschnitt zwischen Bellingweg und Stadtarchiv würde nur noch der Anbindung des Archivs dienen.

## **6. Infrastruktur**

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die Versorgung mit leitungsgebundener Energie und Wasser ist gesichert. Das bestehende Kanalnetz reicht für die Entwässerung des Plangebiets aus; sie erfolgt zum Hauptklärwerk Mühlhausen. Inwieweit zusätzliche Anlagen bzw. Festsetzungen zur Gewährleistung der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, ist im weiteren Verfahren mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange und sonstigen Behörden noch zu klären.

*Die Entwässerung der neuen Gebäude hat im Sinne der vom Büro DiemBaker erstellten Realisierungsstudie für das gesamte Gebiet NeckarPark zu erfolgen.*

*Dies betrifft insbesondere bauliche Möglichkeiten zugunsten begrünter Flachdächer, Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung.*

Weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht notwendig.

## **7. Gemeinbedarf und Kindertagesstätten**

Bei der Schaffung von 67 Wohnungen (davon 17 Wohnungen im städtischen Förderprogramm Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher) ~~Kinderbetreuung gibt es im Veielbrunnengebiet ein Defizit. Es~~ besteht die Notwendigkeit, eine 2-gruppige Kindertagesstätte für 0 – 3 Jahre und 3 – 6 Jahre einzurichten. Diese soll entsprechend der kaufvertraglichen Regelung in der geplanten Neubebauung im Mischgebiet realisiert werden.

## **8. Sozialverträglichkeit**

Die hier geplante Neubebauung unter den Bedingungen eines Mischgebiets trägt erheblich zur Stabilisierung einer ausgewogenen, sozialen Einwohnerzusammensetzung bei und kann dem Weggang von Familien aus den alteingesessenen, benachbarten Wohnquartieren im Veielbrunnengebiet entgegenwirken. Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf stehen in der Nachbarschaft des Plangebiets, z. B. im Cannstatter Carré oder in der näheren Umgebung ausreichend zur Verfügung und können auch im Mischgebiet angesiedelt werden. Zusammen mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen diesseits und jenseits der Bahnlinie ist die Versorgung gewährleistet.

~~Grundsätzlich ist für die Grundschulversorgung des Aufsiedlungsgebiets NeckarPark ein neuer Schulstandort nötig. Sollte entgegen der Planung die Aufsiedlung realisiert werden, ohne dass der neue Schulstandort im NeckarPark zur Verfügung steht, gehört das Gebiet in den Grundschulbezirk der Martin-Luther-Schule und es muss für die Martin-Luther-Schule unter Berücksichtigung der Schülerentwicklungen der benachbarten Grundschulen untersucht werden, wie der ggf. zusätzlich benötigte Raumbedarf abgedeckt werden kann.\*)~~

\*) gestrichen lt. UTA-Beschluss vom 29. Januar 2013.

## **9. Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM)**

Der Gemeinderat hat am 24. Februar 2011 dem Verkauf der Grundstücke an die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) zugestimmt. Nachdem der Verkauf vor dem Beschluss zu SIM am 24. März 2011 stattfand, handelt es sich um einen Altfall, bei dem die Konditionen von SIM keine Anwendung finden.

Gleichwohl werden von den geplanten 67 Wohnungen 17 Wohnungen im städtischen Förderprogramm „Mietwohnungen für mittlere

Einkommensbezieher“ (MME) erstellt. Dies entspricht einem Prozentsatz von ca. 25,4 %. Die SWSG hat allerdings im Rahmen des Kaufvertrags hierfür eine Grundstücksverbilligung erhalten.

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

Aus baugestalterischen Absichten werden im Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO in Bezug auf Dachlandschaft, Mülltonnenstandplätze, Fassadengestaltung, Werbeanlagen und Antennen mit erlassen. Werbeanlagen im Geltungsbereich sind nur eingeschränkt zulässig. Flächige Werbeanlagen größer als 1 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig. Dies dient dazu, die Wohnnutzung zu schützen. Je Gebäude ist nur jeweils eine vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Antenne für terrestrischen und für Satellitenempfang zulässig. Eine Vielzahl von Antennen widerspricht einer einheitlichen Dachlandschaft.

Das Ergebnis orientiert sich insbesondere an der historischen, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz, die es zu erhalten gilt.

## **11. Ausgleichsmaßnahmen / Umweltverträglichkeit**

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von einem förmlichen Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird abgesehen. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a BauGB ist nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Die Auswirkungen des Planes auf die Umwelt werden in Ziff. 14 der Begründung unter dem Aspekt Umweltbelange erläutert.

## **12. Statistische Daten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha.

Fläche insgesamt	12 000 m <sup>2</sup>
Baugebiet MI	7 400 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet GE	2 800 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1 800 m <sup>2</sup>

Nach dem bisherigen Stand der Planung entstehen im Wohnungsbau 67 neue Wohnungen mit 74 Stellplätzen und eine 2-gruppige Kindertagesstätte.

## **13. Kosten des Bebauungsplanverfahrens**

Das Gebiet ist erschlossen. Alle anfallenden Kosten trägt der Vorhabenträger.

## **14. Umweltbelange**

### **14.1. Übersicht (Nutzungen)**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schwäbisches Keuper- und Liasland (Naturraum 3. Ordnung) bzw. Stuttgarter Bucht (Naturraum 4. Ordnung) am Rande des Veiel-brunnengebiets am Übergang zur geplanten Neubebauung des ehemaligen Güterbahnhofs Bad Cannstatt. Das Gebiet unterliegt vielfältigen Umweltbelastungen auf Grund der Bahnlinie Stuttgart - Ulm, der stark befahrenen Mercedesstraße / Benzstraße und der Daimlerstraße, des Wasens, der Hanns-Martin-Schleyer-Halle, der Porsche-Arena und der Mercedes-Benz-Arena.

#### 14.2. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet weist eine Vorbelastung mit Luftschadstoffen auf.

Nach dem Klimaatlas Region Stuttgart (Hrsg.: Verband Region Stuttgart, 2008) befindet sich das Plangebiet zum großen Teil in einem als Gewerbe-Klimatop zu bezeichnenden Bereich. Dies bedeutet, dass im Wesentlichen die klimatologischen Merkmale einer verdichteten Bebauung, wie Ausbildung eines Wärmeinseleffekts, geringe Luftfeuchtigkeit und erhebliche Windfeldstörung, vorherrschend sind. Teilweise ist eine hohe Luftschadstoffbelastung vorhanden. Die übrigen Bereiche des Plangebiets werden als Stadt-Klimatop eingestuft. Auch dort ist bei starker Aufheizung am Tage die nächtliche Abkühlung sehr gering. Die dichte und hohe Bebauung beeinflusst die lokalen Windsysteme in erheblichem Umfang, so dass der Luftaustausch eingeschränkt ist und zeitweise eine hohe Luftschadstoffbelastung besteht (s. a. Pkt. 14.5). In den Planungshinweisen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gebiet mit klimarelevanten Funktionen angegeben, welches jedoch gegenüber Nutzungsintensivierungen, wie beispielsweise Arrondierung und Schließung von Baulücken, geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten aufweist.

In der Umgebung des Planungsgebietes an der Alten Untertürkheimer Straße ist ein Asphaltwerk angesiedelt, von dem Geruchsbelästigungen ausgehen. Nach einer vorliegenden Untersuchung besteht jedoch nur eine sehr geringe Belastung. Immissions~~grenz~~ werte der Geruchsimmissionsrichtlinie werden eingehalten.

Im Zusammenhang mit Großveranstaltungen wie dem Volksfest oder dem Frühlingsfest auf dem in ca. 350 m entfernt liegenden Cannstatter Wasen finden auch Feuerwerke statt. Über Staub- und Schadstoffbelastungen aus diesen Einzelereignissen liegen keine Daten vor. Die Feuerwerke sind allerdings als seltene Ereignisse anzusehen.

Im Bebauungsplangebiet liegen teilweise sehr hohe Schallimmissionen durch den Bahnlärm vor (Verkehrslärm). Dies betrifft die Fassaden der geplanten Neubebauung an der Reichenbachstraße und der Morlockstraße *und weniger die Bestandsgebäude an der Reichenbachstraße / Ecke Bellingweg.*

Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden

Beurteilungspegeln an den Fassaden zu rechnen:

	tags	nachts
Reichenbachstraße	45 - 62 dB(A)	42 - 59 dB(A)
Morlockstraße	48 - 61 dB(A)	45 - 59 dB(A)
Bellingweg	45 - 58 dB(A)	42 - 55 dB(A)

Hier ist eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie *auf dem Bahngrundstück* mit einer Höhe von 2,5 m laut Lärmgutachten notwendig (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan), um gesundheitsgefährdende Pegel zu vermeiden. Außerdem sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen nach dem Lärmgutachten vorzusehen. Das Gutachten empfiehlt darüber hinaus dringend den Einbau mechanischer Lüftungseinrichtungen für alle Schlafräume zur Morlock- und zur Reichenbachstraße, die auch gegen die Luftschadstoffe wirksam wären.

*Darüber hinaus bildet die Blockrandbebauung Daimlerstraße / Mercedesstraße einen aktiven Schallschutz für die dahinterliegende geplante Mischnutzung. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist vorgesehen und wird im Rahmen des Maßnahmenplans umgesetzt. Sie liegt aber außerhalb des Bebauungsplangebiets und eine Festsetzung kann somit nicht erfolgen. ~~wird gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG angestrebt, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Ein Anspruch auf rechtzeitige Herstellung die Errichtung der Lärmschutzwand besteht nicht, aber es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Vereinbarungen bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.~~ Es ist aber derzeit davon auszugehen, dass die Lärmschutzwand hinreichend schnell errichtet werden kann, so dass sich keine unzumutbaren Belastungen für die künftigen Anwohner ergeben werden. Eine rechtsverbindliche Vereinbarung über Bau und Unterhaltung der Lärmschutzwand wird die Deutsche Bahn AG erst 2014, nach erfolgter Planung, unterzeichnen. Eine unverbindliche Absichtserklärung der Deutschen Bahn AG, dass sie voraussichtlich dem Bau einer Lärmschutzwand auf ihrem Grundstück zustimmen wird, kann eventuell für den Sommer 2013 erwartet werden.*

Im Bebauungsplangebiet liegen außerdem sehr hohe Schallimmissionen durch den Freizeitlärm des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen vor, ~~dem durch aktiven Schallschutz begegnet werden kann.~~

Entsprechend dem Schallgutachten sind passive Schallschutzmaßnahmen an der Neubebauung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind jedoch nur wirksam, wenn zusätzlich die Lärmemissionen des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen um 5 dB(A) gegenüber dem Emissionspegel 2011 des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen reduziert werden (Braunstein + Berndt GmbH, Schallpegelmessungen Cannstatter Volksfest 2011, Projekt-Nr. 11 GS 047-2 vom ~~26. Juli 2011~~ 2. Dezember 2011 ).

*Im Rahmen der oben angeführten Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren an allen Fassaden zu prüfen, ob der ruhezeitliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) überschritten wird. Ist dies der Fall, sind Schlaf- und Wohnräume nur zulässig, wenn dort nicht zu öffnende Fenster mit Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.*

### *Freizeitlärm – Cannstatter Wasen*

Um die bestehende Bebauung am Bellingweg und an der Reichenbachstraße vor Lärmeinwirkungen durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen zu schützen, ist es unabdingbar, dass die Blockrandbebauung an der Daimler- / Mercedesstraße realisiert wird (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan).

### Sportlärm – Bundesligaspiele VfB Stuttgart

Spiele des VfB Stuttgart in der vollbesetzten Mercedes-Benz-Arena führen zu Geräuscheinwirkungen im Bebauungsplangebiet, die unter 55 dB(A) liegen. Spiele zum Tageszeitraum (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) sind unkritisch.

Spiele, die in den Nachtzeitraum hineinreichen, ~~sind ebenfalls aus schalltechnischer Sicht im Hinblick auf die erforderlichen Textfestsetzungen zum Freizeit- und Verkehrslärm unkritisch.~~ -werden durch die Festsetzungen zum Freizeit- und Sportlärm ~~ist der Spielbetrieb des VfB Stuttgart somit~~ gesichert.

Im Bebauungsplan werden daher differenzierte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen und das Plangebiet wird zusätzlich als Gebiet gekennzeichnet, in dem Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. *Durch diese Festsetzungen können allerdings Außenwohnbereiche nicht geschützt werden.*

## 14.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Bereich des ehemaligen Güterbahnhofareals wurden im Jahr 2006 sowie 2009/2010 artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt. Einbezogen sind auch die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt und bebaut. Es finden sich keine Biotop- und Nutzungstypen mit naturschutzfachlichen Wert oder mit Bedeutung für die heimische Tier- und Pflanzenwelt.

Im Plangebiet gibt es an Gebäuden an der Morlockstraße ein Brutpaar des Hausrotschwanzes und zwei Brutpaare des gefährdenden Haussperlings. Weiterhin kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Zwergfledermaus im Plangebiet zumindest regelmäßig Quartiere nutzt. Diese Arten fallen unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG. Um sicherzustellen, dass die Realisierung der Planung nicht gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes verstößt, sind bei Abbruch und baulichen Veränderungen von Gebäuden vor der Durchführung integrierende Maßnahmen zu treffen. Falls Gebäude abgebrochen oder verändert werden, muss dies außerhalb der Brutzeiten und Quartierszeiten erfolgen, anderenfalls ist die untere Naturschutzbehörde vorab über geplante Maßnahmen zu unterrichten.

## 14.4. Schutzgut Boden

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein seit langem genutztes bzw. überbautes Gebiet, natürliche Böden kommen nicht vor. Größere Teilbereiche wurden als Altlastenverdachtsflächen bzw. entsorgungsrelevante Flächen

erfasst. (ISAS-Nr. 2124, ISAS-Nr. 2164, ISAS-Nr. 5155). *Für zukünftige Nutzungen besteht jedoch eine erhebliche Vorbelastung, die im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen geprüft werden muss. Bei der heutigen Nutzung geht von den festgestellten Untergrundverunreinigungen keine Gefährdung aus. Im Vorfeld von geplanten Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen (z. B. Kinderspielflächen, Wohngebiete) ist jedoch zu prüfen, ob Untersuchungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.*

Aufgrund seines hohen Versiegelungsgrades und der geringen Bodenqualität erfüllt das Planungsgebiet keine besonderen Funktionen für das Schutzgut Boden, sondern ist erheblich vorbelastet.

Die Qualität des Bodens ist auf Grund des bestehenden Versiegelungsanteils in der Bodenschutzkarte mit der Stufe fehlend dargestellt. Durch die Planung ändert sich nichts an dieser Einstufung, sie hat keine nachteilige Wirkung auf das Schutzgut.

*Die Umweltauswirkung auf den Boden ist nicht erheblich. Auf Grundlage der Methode des Bodenschutzkonzeptes (BOKS) ergibt sich für den Bereich des Bebauungsplans zum gegenwärtigen Planungsstand keine Änderung in der Bilanz.*

#### **14.5. Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet hat eine große Bedeutung für den Schutz des Mineralwassers. Es liegt innerhalb der Kernzone des mit Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 11. Juni 2002 abgegrenzten Schutzgebiets der Heilquellen von Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg.

Gemäß der Schutzgebietsverordnung sind im Planbereich keinerlei Wasserhaltungsarbeiten zulässig. Ferner ist das Freilegen von Grundwasser in einer Fläche > 500 m<sup>2</sup> verboten; Grundwasser darf ggf. nur in mehreren Teilabschnitten mit Flächen ≤ 500 m<sup>2</sup> freigelegt werden. Flächenhafte Eingriffe unter die Basis der quartären Ablagerungen sind ebenfalls nicht zulässig. Die weiteren Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind ebenfalls zu beachten.

Im Geltungsbereich ist mit einem Grundwasserstand zwischen 217,00 und 217,50 m ü. NN zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **14.6. Schutzgut Klima und Luft**

Das Informationssystem „Stadtklima 21“ (Landeshauptstadt Stuttgart, September 2008) ermöglicht in Verbindung mit den flächendeckend für das Stadtgebiet Stuttgart durchgeführten Immissionsberechnungen (Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG) eine Einschätzung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet.

Das Informationssystem „Stadtklima 21“ beruht auf Berechnungen mit dem Screening-Verfahren PROKAS, die die Immissionssituation entlang der Hauptverkehrsstraßen unter Berücksichtigung der straßennahen Randbebauung abbilden. Aus diesen Berechnungen sind für die Straßennahbereiche der Reichenbach-, der Fracht- und der Morlockstraße keine Konzentrationsangaben verfügbar. Daraus lässt sich ableiten, dass die genannten Straßen im Stuttgarter Hauptstraßennetz derzeit eine untergeordnete Rolle einnehmen.

Die o. a. flächendeckenden Berechnungen ergeben, dass im Planungsgebiet derzeit Jahresmittelwerte für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) bis 38 µg/m<sup>3</sup> zu erwarten sind. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) werden im Plangebiet bis 21 µg/m<sup>3</sup> im Jahresmittel berechnet. Damit werden die Grenzwerte der 39. BImSchG eingehalten. Mehr als 35 Überschreitungen des Tagesmittelwertes werden i.d.R. für PM10-Jahresmittelwerte ab 29 µg/m<sup>3</sup> abgeleitet. Jedoch werden nach diesen Berechnungen die vom Gemeinderat beschlossenen, strengeren Umweltqualitätsziele Luft für beide Komponenten überschritten.

Vor diesem Hintergrund wird eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch für Luftschadstoffimmissionen getroffen.

Im Zuge des Bundesprojektes „LowEnergy als Standortfaktor“ wurde ein vertieftes Energiekonzept durch das Büro ebök erstellt. Folgende Empfehlung wurde abgegeben:

- Energiestandard EnEV 2007 minus 70 %. ~~mind. aber EnEV minus 60 % für die Gebäudehülle.~~
- Ein deutlicher Anteil des Energiebedarfs soll aus lokal verfügbaren Potentialen bezogen werden.

#### **14.7. Schutzgut Stadt- / Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist städtisch überprägt und entzieht sich einer klassischen, im Hinblick auf unbebaute Freiflächen entwickelten Landschaftsbildbewertung nach Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Die Umnutzung des ehemals überwiegend gewerblich genutzten Areals zu Wohnzwecken führt nicht zu nachteiligen Wirkungen im Stadtbild. Die zentrale Grünfläche und die Pflanzgebote für die überbau-baren Grundstücksflächen führen zu einer Verbesserung des Stadtbildes im Quartier.

#### **14.8. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Das Kulturdenkmal Bellingweg 21, Stadtarchiv wurde in der Planung berücksichtigt und es gibt keine Auswirkungen auf das Kulturdenkmal.

*Änderungen bzw. Ergänzungen sind in kursiver Schrift dargestellt.*

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung  
Stuttgart, 10. Dezember 2012 / 15. März 2013 / 27. Mai 2013

Dr.-Ing. Kron  
Stadtdirektor

TEXT

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)</b>	
<b>Mischgebiet - § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO</b>	
MI	<p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohngebäude</li> <li>2. Geschäfts- und Bürogebäude</li> <li>3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes</li> <li>4. sonstige Gewerbebetriebe</li> <li>5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vergnügungsstätten</li> <li>2. Wettbüros</li> <li>3. Gartenbaubetriebe</li> <li>4. Tankstellen</li> </ol>
<b>Gewerbegebiet - § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO</b>	
Ge	<p>Zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören;</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;</li> </ol> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lagerplätze und öffentliche Betriebe</li> <li>2. Bordelle und bordellartige Betriebe</li> <li>3. Wettbüros</li> <li>4. Tankstellen</li> <li>5. Anlagen für sportliche Zwecke</li> </ol> <p>Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.</p>
<b>Zulässige Grundfläche - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO</b>	
	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die mitanzurechnenden Grundflächen der Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
<b>Bauweise - § 22 Abs. 1 - 4 BauNVO</b>	
g	Geschlossene Bauweise.
<b>Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2, 3 BauNVO</b>	

TH <sub>1</sub> + TH <sub>2</sub>	Traufhöhen jeweils in m über NN, siehe Einschriebe im Lageplan. Im Bereich des Innenhofes der Flst. 3125/2 und 3126/1 ist eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe um bis zu 2,5 m zulässig.
<b>Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO</b>	
Ga <sub>1</sub> /St <sub>1</sub> Ga <sub>ue</sub>	Stellplätze und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material herzustellen. Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden. Unterirdische Garagen sind mit 60 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.
<b>Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Freizeitlärm + Sportanlagenlärm)</b>	
	Im Mischgebiet ist aufgrund der Lärmeinwirkungen des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen und der Sportveranstaltungen in der Mercedes-Benz-Arena durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafzimmer zu beurteilen. Diese Regelung gilt für alle Fassaden, an denen der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten wird.  Ab dem 4. OG sind Schlaf- und Wohnräume nur zulässig, wenn dort nicht zu öffnende Fenster mit Lüftungseinrichtung eingebaut werden.
Hinweise:	Voraussetzung für eine Wohnnutzung ist, dass die Lärmemission durch den Festbetrieb auf dem Cannstatter Wasen um 5 dB(A) reduziert wird gegenüber dem Emissionspegel 2011 des Festbetriebs auf dem Cannstatter Wasen (Braunstein + Berndt GmbH, Schallpegelmessungen Cannstatter Volksfest 2011, Projekt-Nr. 11 GS 047-2 vom 2. Dezember 2011 ). <i>Darüber hinaus bildet die Blockrandbebauung Daimlerstraße / Mercedesstraße einen aktiven Schallschutz für die dahinterliegende geplante Mischnutzung.</i>  <i>Im Rahmen der oben angeführten Festsetzungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren an allen Fassaden zu prüfen, ob der ruhezeitliche Beurteilungspegel von 55 dB(A) überschritten wird. Ist dies der Fall, sind Schlaf- und Wohnräume nur zulässig, wenn dort nicht zu öffnende Fenster mit Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.</i>
L <sub>1</sub>	Voraussetzung für eine Wohnnutzung ist, dass die lärmabschirmende Blockrandbebauung an der Daimler-/Mercedesstraße realisiert ist (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan).

## Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Verkehrslärm)

<p>L<sub>2</sub></p> <p>Hinweise:</p>	<p>Im gekennzeichneten Bereich sind an den Außenbauteilen baulicher Anlagen Vorkehrungen gemäß DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu treffen.</p> <p>1. Es ist je nach Lage und Entfernung zu den Verkehrswegen mit folgenden Beurteilungspegeln an den Fassaden zu rechnen:</p> <table data-bbox="422 533 1257 678"><thead><tr><th></th><th>tags</th><th>nachts</th></tr></thead><tbody><tr><td>Reichenbachstraße</td><td>45 - 62 dB(A)</td><td>42 - 59 dB(A)</td></tr><tr><td>Morlockstraße</td><td>48 - 61 dB(A)</td><td>45 - 59 dB(A)</td></tr><tr><td>Bellingweg</td><td>45 - 58 dB(A)</td><td>42 - 55 dB(A)</td></tr></tbody></table> <p>Der Unterschied zwischen den Schallpegeln tags und nachts beträgt weniger als die in der DIN 4109 vorausgesetzten 10 dB(A). Damit auch nachts für die Wohnnutzung ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, müssen (in Abhängigkeit der Nutzung) für die Berechnungen des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ (nach DIN 4109) statt der Tagepegelwerte die nächtlichen Schallpegel (plus 10 dB) herangezogen werden.</p> <p>2. Im bauordnungsrechtlichen Verfahren ist ein gutachtlicher Nachweis nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zum Schutz vor Außenlärm vorzulegen. Dieser gutachterliche Nachweis muss die örtliche Lage, die Höhe / Stockwerk und die bei Antragstellung vorhandene umgehende Bebauung (Reflexionen, Abschirmungen) berücksichtigen.</p> <p>(Der Nachweis ist auf Grundlage des Gutachtens Braunstein + Berndt Nr. 012 GS 058-1.1 vom 13. November 2012 zu erstellen, das bei der Ausweisung bei der Lärmpegelbereiche bereits den Nachtwert gem. Hinweis 1 berücksichtigt hat).</p> <p>Voraussetzung für eine Wohnnutzung ist, dass eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie in einer Höhe von mindestens 2,5 m errichtet wird (siehe Lärmquellen und Maßnahmenplan). <i>Die Errichtung der Lärmschutzwand wird gemeinsam mit der Deutschen Bahn AG angestrebt, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Ein Anspruch auf rechtzeitige Herstellung der Lärmschutzwand besteht nicht. Es ist aber davon auszugehen, dass die Lärmschutzwand hinreichend schnell errichtet werden kann, so dass sich keine unzumutbaren Belastungen für die künftigen Anwohner ergeben.</i></p> <p>3. Die DIN 4109 wird im Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Eberhardstraße 10 (Graf-Eberhard-Bau), 70173 Stuttgart in der Planauslage im EG, Zimmer 003 sowie beim Baurechtsamt, Eberhardstraße 33, 70173 Stuttgart im 1. OG beim Bürger-Service-Bauen zur Einsichtnahme bereit gehalten. Zudem kann die DIN 4109 über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.</p>		tags	nachts	Reichenbachstraße	45 - 62 dB(A)	42 - 59 dB(A)	Morlockstraße	48 - 61 dB(A)	45 - 59 dB(A)	Bellingweg	45 - 58 dB(A)	42 - 55 dB(A)
	tags	nachts											
Reichenbachstraße	45 - 62 dB(A)	42 - 59 dB(A)											
Morlockstraße	48 - 61 dB(A)	45 - 59 dB(A)											
Bellingweg	45 - 58 dB(A)	42 - 55 dB(A)											

## Pflanzverpflichtung / Pflanzbindung - § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

pv <sub>1</sub> /pb	Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Innerhalb der mit pv <sub>1</sub> /pb bezeichneten Flächen sind ausnahmsweise Zugänge, Spielflächen und Terrassen zulässig.
<b>Böschungen und Stützmauern - § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB</b>	
	Soweit der zeichnerische Teil keine weitergehenden Festsetzungen enthält, können die an die Verkehrsflächen angrenzenden Flurstücksteile bis zu einer horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einem Höhenunterschied von 1,5 m zur Straßenhöhe für Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung schließt die Herstellung unterirdischer Stützbauwerke (horizontale Ausdehnung 0,10 m; vertikale Ausdehnung 0,40 m) für die Straße ein.
<b>Baugrenzenüberschreitung - § 23 Abs. 1, 3 BauNVO</b>	
	Auskragungen sind zulässig ab einer Höhe von 3,50 m über der Oberkante Gehweg. Sie dürfen max. 4,00 m Breite und 1,20 m Tiefe haben und insgesamt 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten.
<b>B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)</b>	
<b>Dachgestaltung - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO</b>	
D <sub>1</sub>	Satteldach; Dachneigung $\leq 45^\circ$ .
D <sub>2</sub>	Walmdach, Dachneigung $\leq 45^\circ$ .
D <sub>1</sub> + D <sub>2</sub>	<p>Pro Dachseite sind entweder Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig, jedoch nur in einer Dachgeschossebene und allseitig von Dachflächen umschlossen. Anteil der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte höchstens bis zur Hälfte der Länge des Hauptdachs.</p> <p>Breite der einzelnen Dachaufbauten oder Dacheinschnitte höchstens 3,0 m, Abstände untereinander und zum Gratsparren bzw. zum Ortgang mindestens 1,0 m, Abstände zum First und zur Traufe mindestens 0,5 m (jeweils senkrecht in der Ansicht gemessen). Höhe der Dachaufbauten höchstens 1,60 m (zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Dachaufbau gemessen). Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile bis max. 4.0 m Breite in das erste Dachgeschoss im Dachbereich ragen, wenn sie zusammen mit den Dachaufbauten die Länge von max. der Hälfte der Länge des Hauptdaches nicht überschreiten.</p> <p>Untergeordnete Bauteile sind: Treppenhäuser als Erker, die als aufgehendes Mauerwerk in den Dachbereich ragen.</p>

D <sub>3</sub>	<p>Flachdach; ist mit einer Substratauflage von mindestens 12 cm vollflächig extensiv mit einheimischen Arten zu begrünen und so zu erhalten.</p> <p><i>Die Entwässerung der neuen Gebäude hat im Sinne der vom Büro DiemBaker erstellten Realisierungsstudie für das gesamte Gebiet NeckarPark zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere bauliche Möglichkeiten zugunsten begrünter Flachdächer, Fassadenbegrünung und Regenwassernutzung.</i></p>
----------------	---

**Fassadengestaltung § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

	<p>Die Fassaden entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind durch deutliche Gebäuderücksprünge, die Dächer durch Unterbrechungen mind. alle 24,00 m vertikal zu gliedern.</p> <p>Grelle und leuchtende Farben sowie glänzende und reflektierende Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig. Ausnahmen für untergeordnete Gebäudeteile und -flächen können zugelassen werden.</p>
--	---

**Mülltonnenstandplätze - § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

	<p>Standplätze für Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Abfallbehälter allseitig und dauerhaft gegen Blicke abgeschirmt und gegen direkte Sonneneinstrahlung geschützt werden. Dies gilt nicht für temporäre Sammelplätze für die Müllabholung. Die Bestimmungen der Abfallwirtschaftssatzung der Landeshauptstadt Stuttgart (AfS) sind einzuhalten.</p>
--	---

**Werbeanlagen - § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

	<p>Werbeanlagen im Geltungsbereich sind nur an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden unterhalb der Traufe, bei Flachdächern unterhalb des Dachrands zulässig. Die jeweils obersten Geschosse sind von Werbung freizuhalten. Flächige Werbeanlagen größer als 1 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und Lichtwerbungen nicht zulässig.</p>
--	---

**Außenantennen - § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO**

	<p>Je Gebäude ist nur jeweils eine vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Antenne für terrestrischen und für Satellitenempfang zulässig.</p>
--	--

**C. Kennzeichnung**

**Immissionen - § 9 Abs. 5 BauGB**

	<p>Der Geltungsbereich wird als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu treffen sind.</p>
--	--

## D. Hinweise

### Aufteilung der Verkehrsflächen

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

### Bauantrag

In den Bauunterlagen zum bauordnungsrechtlichen Verfahren sind Material, Farbgebung der Außenwände und die Gestaltung von Werbeanlagen anzugeben. Die Außenanlagen sowie die Gestaltung der Dachflächen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### Artenschutz

Vor Abbruch und Umbau bestehender Gebäude sowie vor Fäll- und Schnitarbeiten an Bäumen und Gehölzen prüft der Vorhabenträger rechtzeitig, ob Tiere oder besonders geschützten Arten verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden könnten (Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Sofern dies zutreffen sollte, holt der Vorhabenträger eine Entscheidung bei der zuständigen Naturschutzbehörde ein. Sind die im Gebiet an Gebäuden brütenden Arten betroffen, so sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten unter Beratung durch Fachleute Nistquartiere an den Gebäuden anzubringen. Dies gilt auch für Neubauten.

Maßnahmen an Gebäuden, Gehölzen oder Bäumen einschließlich der Freimachung von Baugrundstücken sollen ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und damit außerhalb der Brutzeiten vorkommender Vogelarten durchgeführt werden.

### Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Stuttgart vom 8. Januar 1985 wird verwiesen.

### Denkmalschutz/Bodenfunde

Nach § 20 Denkmalschutzgesetz sind Funde, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder der nächsten Polizeidienststelle zu melden.

Im Plangebiet befindet sich das Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Bellingweg 21. Das für den GWK (= Großeinkaufsverein der Kolonialwarenhändler Württemberg GmbH; Sitz Stuttgart) 1921 errichtete dreigeschossige Lager- und Bürogebäude aus Backstein mit Sichtbeton und Satteldach, rückwärtiger Rampe im Erdgeschoss

	sowie ursprünglich mit Gleisanschluss ist heute als Stadtarchiv genutzt.
<b>Bodenschutz</b>	
	Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens (siehe Beiblatt des Amtes für Umweltschutz). Hydrogeologische Untersuchungen Für größere Bauvorhaben werden ingenieur- und hydrogeologische Untersuchungen empfohlen.
<b>Ablagerungen / Altlasten</b>	
	<del>Bei den betroffenen Altlasten bzw. entsorgungsrelevanten Flächen wurde keine Sanierung durchgeführt.</del> Die im Planungsgebiet bekannten altlastenverdächtigen Flächen wurden erkundet und Untergrundverunreinigungen nachgewiesen. Bei der derzeitigen Nutzung besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Im Vorfeld von geplanten Entsiegelungsmaßnahmen bzw. Nutzungsänderungen (z. B. Kinderspielflächen, Wohngebiete) sind ggf. zusätzliche Untersuchungs- oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich.  Es wird empfohlen, den aktuellen Erkundungsstand vor Beginn der Bauplanung im Informationssystem Altlasten (ISAS) beim Amt für Umweltschutz abzufragen. (Telefon: 216-88696, Telefax: 216-88620, ISAS-Nr. 2124, ISAS-Nr. 2164, ISAS-Nr. 5155). Wird bei Erdarbeiten verunreinigter Bodenaushub angetroffen, so ist unverzüglich die Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Amt für Umweltschutz zu benachrichtigen.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Altstandort Bellingweg 15</u> (ISAS-Nr. 2124; Teile von Flst. 3120): Nutzung durch eine Eigenverbrauchstankstelle (1952 – 1986). Untergrundverunreinigungen durch MKW und PAK wurden nachgewiesen.</li> <li>• <u>Altstandort Bellingweg 21</u> (ISAS-Nr. 2164; Flst. 3122): Nutzung durch mehrere altlastenrelevante Betriebe (insbesondere Kfz-Werkstatt, Betriebsstankstelle). Auffüllungen aus Erdaushub und Bauschutt sowie Untergrundverunreinigungen durch PAK (bzw. untergeordnet MKW und Schwermetalle) wurden nachgewiesen.</li> <li>• <u>Auffüllung Reichenbachstraße 52 – 54</u> (ISAS-Nr. 5155; Flst. 3125/2, 3126/1): Auffüllungen aus Erdaushub, Bau- bzw. Brandschutt und Schlacke sowie Untergrundverunreinigungen durch PAK und Schwermetalle wurden nachgewiesen.</li> </ul>
<b>Entwässerung</b>	
	Räume unterhalb der Rückstauenebene (Straßenhöhe an der Anschlussstelle des Hausanschlusskanals an den öffentlichen Abwasserkanal) sind gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz zu sichern.
<b>Erdaushub</b>	

	Unbelasteter Erdaushub ist an Ort und Stelle wieder zu verwerten, soweit dies technisch möglich und aus Gründen des Umweltschutzes zulässig ist. Auf die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die "Vermeidung und Entsorgung (Verwertung und Beseitigung) von mineralischen Abfällen aus dem Stadtgebiet von Stuttgart" wird verwiesen.
<b>Haltevorrichtungen</b>	
	Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs. 1 BauGB).
<b>Höhenangaben</b>	
	Die im Plan eingetragenen Höhenangaben beziehen sich das Stuttgarter Stadthöhennetz im neuen System und gelten für die bezeichneten Punkte. Ergänzende Angaben über die Höhenlage der Verkehrsflächen macht das Tiefbauamt.
<b>Wasserschutz</b>	
	<p>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.</p> <p>Die Bestimmungen des Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 49 WHG (Erdaufschlüsse) und § 37 Abs. 2 und 4 WG sind zu beachten. Erdaufschlüsse und Freilegungen von Grundwassererschließungen sind gemäß § 37 Abs. 4 WG der unteren Wasserbehörde im Amt für Umweltschutz anzuzeigen.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt in der "Kernzone" des Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Berg.</p> <p>Die Bestimmungen der Verordnung des Regierungspräsidiums Stuttgart zum Schutz der staatlich anerkannten Heilquellen in Stuttgart-Bad Cannstatt und Stuttgart Berg vom 11. Juni 2002 sind einzuhalten. Das Beiblatt „Grundwasserschutz“ des Amtes für Umweltschutz ist zu beachten.</p>
<b>Unterirdische Leitungen</b>	
	Das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich unterirdischer Leitungen ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Leitungsgefährdende Einwirkungen sind unzulässig. Bei Arbeiten im Bereich unterirdischer Leitungen ist die genaue Lage der Leitungen und Kabel bei den jeweiligen Leitungsträgern zu erheben.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften NeckarPark  
Bellingweg / Reichenbachstraße (Ca 283/1.1)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den gesamten NeckarPark Bebauungsplan (Ca  
283)**

**- Scopingverfahren aus 2008 – bezieht sich auf den Gesamtbereich 84 ha des  
Aufstellungsbeschlusses**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung</b>
1	Amt für Umweltschutz (36)	ja	beachtet
2	Verband Region Stuttgart	ja	beachtet
3	Landesnatura schut zverband (LNV)	ja	beachtet
4	Handwerkskamm er	ja	weiter beteiligen
5	Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)	ja	beachtet
6	Regierungspräsi dium Stuttgart	ja	beachtet
7	DB Services Immobilien	ja	beachtet
8	Eisenbahnbundes amt	ja	beachtet
9	Deutsche Telekom GmbH	ja	beachtet
10	EnBW Regional AG	ja	beachtet
11	Industrie- und Handelskammer Stuttgart	ja	weiter beteiligen
12	Deutsche Post	ja	nicht weiter beteiligen
13	Gasversorgung Süddeutschland GmbH	ja	nicht weiter beteiligen
14	Zweckverband	ja	nicht weiter beteiligen

	Landeswasserver-sorgung		
15	Bodenseewasser-versorgung	ja	nicht weiter beteiligen
16	Wasser- und Schifffahrtsamt	ja	nicht weiter beteiligen
17	Hafen Stuttgart	ja	nicht weiter beteiligen
18	Landesmesse	ja	nicht weiter beteiligen

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
1.1	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Grundwasserschutz</u></b> Der Planbereich liegt in der Kernzone des Heilquellenschutzgebietes. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 218,5 und 215,5 m üNN. Wasserhaltungsarbeiten sind nicht zulässig. Freilegung von Grundwasser in einer Fläche &gt; 500 m<sup>2</sup> ist verboten. Flächenhafte Eingriffe in die Basis der quartären Ablagerungen sind nicht zulässig.</p>	Hinweis im Text.
1.2	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Altlasten</u></b> Ein Auszug aus dem Informationssystem Altlasten Stuttgart (ISAS) liegt bei.</p>	Hinweis im Text.
1.3	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Bodenschutz</u></b> Die Umweltauswirkungen auf den Boden sind nicht erheblich. Aufgrund der Methode des Bodenschutzkonzeptes Stuttgart (BOKS) ergibt dies für den Bereich des Aufstellungsbeschlusses keine Änderung der Bilanz. Eine abschließende Bilanzierung der Bodenqualität erfolgt, wenn das Maß der Nutzung festliegt.</p>	Wird im Umweltbericht weiterer Teilbereich, jedoch nicht in diesem Verfahren nachgeprüft.
1.4	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Immissionsschutz</u></b> Es wird auf folgende Lärmquellen hingewiesen: - Volksfestlärm - Lärm aus dem Motorenwerk - Lärm aus dem Stadion - Lärm durch sonstige Veranstaltungen auf dem Wasen - sonstige Lärmquellen, wie</p>	

	<p>Hanns-Martin-Schleyer-Halle, Porsche-Arena, Rettungswache, kleinere Sportanlagen, Baustelleneinrichtung S 21 beim Motorenwerk.</p> <p>Es wird empfohlen, detaillierte schalltechnische Untersuchungen anfertigen zu lassen.</p>	Schalltechnische Untersuchungen wurden zu Festsetzungen in den Teilbebauungsplänen erstellt.
	Verlagerung der Firma Degenkolbe soll angestrebt werden.	Die Firma Degenkolbe wird ihren Standort verlagern.
	Durch das Asphaltwerk in der Alten Untertürkheimer Straße entstehen Gerüche. Diese Geruchsimmissionen sollten untersucht werden.	Das Geruchsgutachten wurde erstellt und in die Teilbebauungspläne aufgenommen.
1.5	<p><b>Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p>Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist zu erstellen.</p> <p>In den Baumbestand an der Mercedesstraße sollte nicht eingegriffen werden.</p> <p>Die Grünbilanz soll verbessert werden. Die Bepflanzung soll mit einheimischen Pflanzarten erfolgen.</p> <p><u>Mobilitäts- und Erlebniszentrum (Veielbrunnen)</u></p> <p>Hier brüten Mauersegler. Schutzmaßnahmen werden empfohlen.</p> <p><u>Güterbahnhof Bad Cannstatt</u></p> <p>Hier befinden sich seltene Tierarten, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind. Ein Artenschutzgutachten dazu liegt vor. Ein Monitoring der Auswirkungen von Kompensationsmaßnahmen ist erforderlich.</p> <p>Umbau der Sportflächen Mercedes-Benz-Welt.</p> <p>Der Eingriff in die Grünzäsur wird kritisch gesehen.</p>	Wird in weiteren Teilbebauungsplänen in diesem Verfahren nach § 13 a Bauordnungsplan aufgenommen.
1.6	<p><b>Amt für Umweltschutz, Stadtklimatologie</b></p> <p>Die Aufhebung der Grünzäsur wird bedauert. Es wird für notwendig erachtet, entsprechende kompensatorische Maßnahmen darzustellen.</p> <p>Ein ergänzendes ÖPNV-Konzept unter Einbeziehung der Stadtbahnlinie U 11 wird unterstützt.</p>	Änderung des Regionalplans und des Stadtentwicklungsplans werden angestrebt, um die Grünzäsur zu erhalten, trotzdem mit dem Ziel, die Grünzäsur zu erhalten.

1.7	<b>Amt für Umweltschutz, Energie</b> Maßnahmen zur Energiebedarfsminderung sind in einem städtebaulichen Vertrag einzuarbeiten.	Ein Vertrag wird nicht abgeschlossen. Energieminderungsmaßnahmen sind
2	<b>Verband Region Stuttgart</b> Im Regionalplan ist es beabsichtigt, im Bereich der Mercedes-Benz Welt die Grünstreifen parallel zu ändern.	Wird im Flächennutzungsplan beachtet
3	<b>Landesnaturausschutzverband (LNV)</b> Die Innenentwicklung wird begrüßt. Durchgängige Verbindungen für Menschen (grüne Wege) sind gefordert. Der Kfz-Verkehr soll aus den Wohnbereichen herausgehalten werden. Die Grünflächen sind als Ausgleichsflächen zu gestalten und schon in der Bauphase zu berücksichtigen. Eine Bestandserfassung ist notwendig. Dachbegrünung ist vorzusehen. Bei der Mercedes-Benz-Welt sollten auf Parkplätze verzichtet werden.	Die Anregung wurde schon im Rahmen
4	<b>Handwerkskammer, Region Stuttgart</b> Zustimmung zur Neuordnung des Gebiets.	Zur Kenntnis genommen.
5	<b>Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS)</b> Erläuterung der Bus- und Stadtbahnlinien. Die Belange der Buslinie sind zu beachten.	Die neue Bushaltestelle wurde mit den
6	<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Information über Kulturdenkmale im Gebiet. Bellingweg 21 – Lager und Büro Mercedesstraße 80 – Tribüne Mercedesstraße 87 – Diskuswerfer Veielbrunnen mit Grünanlage Veielbrunnenweg 1/3 Auf die Grünstreifen wird hingewiesen.	Wird im weiteren Verfahren beachtet.
7	<b>DB Services Immobilien</b> Hinweis auf fehlende Entwässerung.	Die Entwässerung ist zwischenzeitlich e
8	<b>Eisenbahnbundesamt</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen.
9	<b>Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH</b> Eine Beurteilung erfolgt erst zur	Zur Kenntnis genommen.

	Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	
10	<b>EnBW Regional AG</b> Im Planungsgebiet liegen Strom-, Gas- und Wasserleitungen. Es wurden Leitungspläne übergeben.	Zur Kenntnis genommen. .
11	<b>Industrie- und Handelskammer Stuttgart</b> Eine vertiefte Stellungnahme erfolgt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.	Zur Kenntnis genommen.
12	<b>Deutsche Post</b> Nicht betroffen, nicht weiter beteiligen.	Zur Kenntnis genommen.
13	<b>Gasversorgung Süddeutschland GmbH</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
14	<b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
15	<b>Bodenseewasser-versorgung</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
16	<b>Wasser- und Schifffahrtsamt</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
17	<b>Hafen Stuttgart GmbH</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.
18	<b>Landesmesse Stuttgart</b> Nicht betroffen.	Zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften NeckarPark  
Bellingweg / Reichenbachstraße (Ca 283/1.1)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den gesamten NeckarPark Bebauungsplan (Ca  
283)**

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung</b>
1	Amt für Umweltschutz (36)	ja	beachtet
2	Deutsche Post Real Estate GmbH	nein	---
3	Deutsche Telekom GmbH	ja	beachtet
4	EnBW Regional AG	ja	beachtet
5	Gasversorgung Süddeutschland GmbH	ja	nicht weiter beteiligen
6	Gesundheitsamt (53)	ja	beachtet
7	Handwerkskamm er	ja	nicht weiter beteiligen
8	Industrie- und Handelskammer Stuttgart	ja	weiter beteiligen
9	Kabel BW	ja	weiter beteiligen
10	Landesnatura schut zverband (LNV)	ja	weiter beteiligen
11	Naturschutzbeauf -tragter der Stadt Stuttgart	nein	---
12	Regierungspräsi dium Freiburg	ja	beachtet
13	Regierungspräsi dium Stuttgart	ja	beachtet
14	---	---	---
15	Stuttgarter	nein	---

	Straßenbahnen AG (SSB)		
16	Verband Region Stuttgart	ja	beachtet
17	Bodenseewasser-versorgung	ja	nicht weiter beteiligen
18	Zweckverband Landeswasserver-sorgung	ja	nicht weiter beteiligen

Nr.	Anregungen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung
1.1	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Naturschutz und Landschaftspflege</u></b></p> <p>Auf die vorhandene Erfassung europarechtlich geschützter Arten aus dem Jan 2008 wird hingewiesen. Es ist sicherzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 BNatSchG eingehalten werden.</p> <p>Der Bereich des ehem. Güterbahnhofs Bad Cannstatt stellt einen wichtigen Verkehrsraum dar.</p> <p>Die Integration von Nisthilfen bei Neubauten soll vorgeschrieben werden.</p>	<p>Das Gutachten ist Gegenstand des B...</p> <p>Wurde in die Hinweise des Bebauung...</p>
1.2	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Grundwasserschutz</u></b></p> <p>Der Textbaustein zum Schutzgut Wasser soll übernommen werden. Heilquellenschutz, Grundwasserhaltung. Textbaustein Hinweise Abschnitt Wasserschutz Wasserschutz- und Wasserhaushaltsgesetz.</p>	<p>Wurde in die Begründung und unter Hinweise im Text aufgenommen.</p>
1.3	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Altlasten</u></b></p> <p>Auf Altstandorte bzw. Auffüllungen wird verwiesen. ISAS-Nr. 2124, 2164, 5155</p>	<p>Textbaustein wurde eingefügt.</p> <p>Auf Altlastenverdachtsflächen wurde h...</p>
1.4	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Bodenschutzkonzept Es ergibt sich keine Veränderung des Versiegelungsgrades.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
1.5	<p><b>Amt für Umweltschutz, <u>Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasser</u></b></p>	

	<p>Der Textbaustein zum Schutzgut Wasser soll übernommen werden. Es ist kein Oberflächenwasser vorhanden.</p>	<p>Textbaustein wurde übernommen.</p>
1.6	<p><b>Amt für Umweltschutz, Immissionsschutz</b>  Der Gewerbelärm liegt unter den Immissionsrichtwerten.  Der Sportlärm liegt unter den Immissionsrichtwerten.  Der Textbaustein zum Freizeidlärm soll übernommen werden.  Es ist sicherzustellen, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilweise geöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.</p>	<p>Textbaustein wurde übernommen.</p>
1.7	<p><b>Amt für Umweltschutz, Stadtklimatologie</b>  - Stadtklima  Teilweise ist eine hohe Luftschadstoffbelastung vorhanden.  - Flachdachbegrünung  Eine Flachdachbegrünung wird gefordert.  - Lufthygiene  Die Umweltqualitätsziele, die vom Gemeinderat beschlossen wurden, werden überschritten.</p>	<p>Textbausteine zu Stadtklima und Luft  Das geplante Flachdach im Neubau w  hier nur Satteldächer festgesetzt.  Dies bildet keine Grundlage für eine F  Nr. 24 BauGB, da die Grenzwerte eing  aber eine Kennzeichnung gem. § 9 Ab</p>
1.8	<p><b>Amt für Umweltschutz, Verkehrslärm</b>  Der Textbaustein zum kritischen Verkehrslärm soll übernommen werden. Neue Schallberechnungen wurden durchgeführt. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind vorzusehen.</p>	<p>Textbaustein wurde so nicht übernommen.  Das Ergebnis der Schallberechnungen aufgenommen. Lärmschutzmaßnahmen</p>
1.9	<p><b>Amt für Umweltschutz, Energie</b>  Der Textbaustein zur Bedarfsminderung ist bereits im Kaufvertrag enthalten.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p><b>Deutsche Post Real Estate GmbH</b>  Keine Stellungnahme.</p>	<p>---</p>
3	<p><b>Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH</b>  Hinweis auf die Telekommunikationslinien.</p>	<p>Hinweis wurde an den Vorhabenträger</p>

4	<b>EnBW Regional AG</b> Im Planungsgebiet liegen Strom-, Gas- und Wasserleitungen. Es wurden Leitungspläne übergeben.	Weitergabe an Vorhabenträger erfolgt
5	<b>GVS Netz GmbH</b> <b>Gasversorgung Süddeutschland GmbH</b> Keine Anlagen im Gebiet.	Zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.
6	<b>Gesundheitsamt (53)</b> Aussagegenauigkeit zum Schienenverkehr verbessern.	Dazu wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Bebauungsplan übernommen.
7	<b>Handwerkskammer, Region Stuttgart</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung.
8	<b>Industrie- und Handelskammer Stuttgart</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen, weitere Beteiligung erforderlich.
9	<b>Kabel BW</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen, weitere Beteiligung erforderlich.
10	<b>Landesnatuschutzverband (LNV)</b> Keine Stellungnahme.	Zur Kenntnis genommen.
11	<b>Naturschutzbeauftragter der Stadt Stuttgart</b> Keine Stellungnahme.	---
12	<b>Regierungspräsidium Freiburg</b> Hinweis zur Baugrundproblematik. Es wird empfohlen, ingenieurgelogische Beratung in Anspruch zu nehmen.	Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben.
13	<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Textbaustein zum Denkmalschutz Gebäude Bellingweg 21 (Stadtarchiv) steht unter Denkmalschutz.	Textbaustein dazu wurde übernommen.
14	---	---
15	<b>Stuttgarter Straßenbahnen AG (SSB)</b> Keine Stellungnahme.	---
16	<b>Verband Region Stuttgart</b> Hinweis auf Zulässigkeit von Solaranlagen auf der Dachfläche D 3	Grundsätzlich sind Solaranlagen zulässig auf Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, wenn die Fläche groß genug ist, um zu klein für eine effiziente Solarnutzung zu sein.
17	<b>Bodenseewasser-versorgung</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.
18	<b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b> Ohne Einwände.	Zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.

**Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften NeckarPark  
Bellingweg / Reichenbachstraße (Ca 283/1.1)  
im Stadtbezirk Stuttgart-Bad Cannstatt  
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

**Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie erneute Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB  
- Auslegung –**

**Zusammenstellung der Anregungen**

<b>Nr. Schreiben vom</b>	<b>Anregungen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung</b>
1.1 06.03.201 3	<b>Amt für Umweltschutz, <u>Immissionsschutz</u></b> Immissionskonflikt mit der Diskothek Zollamt. Änderungen gewünscht: Zum Thema Lärmschutz  Begründung Ziff. 14.2	Das Amt für Liegenschaften und Wohnen wurde aufgefordert, die Nutzung als Diskothek vor Bezug der Neubebauung zu kündigen, so dass keine Störungen des Wohnens auftreten können. Das Amt für öffentliche Ordnung wurde darüber informiert. <i>Als Hinweis übernommen. Kursiv übernommen .</i>
1.2	<b>Amt für Umweltschutz, <u>Altlasten</u></b> Änderungen gewünscht: Begründung Ziff. 14.4 Textteil Hinweise	<i>Kursiv übernommen. Kursiv übernommen</i>
1.3	<b>Amt für Umweltschutz, <u>Bodenschutz</u></b> Änderungen gewünscht Begründung Ziff. 14.4.	<i>Kursiv übernommen .</i>
2 18.02.201 3	<b>Verband Region Stuttgart</b> Es ist sicher zu stellen, dass keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann.	Beachtet. Die GRZ-Festsetzung gemeinsam mit dem schmalen Baufenster ist für Einzelhandelsagglomeration nicht geeignet (MI); das Gebiet ist zu kleinteilig. Das Stadtarchiv befindet sich im Eigentum der

		Stadt (teilweise MI / Ge). In die Begründung Ziff. 2 wird folgender Text aufgenommen: Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig (Einzelhandelskonzept Stuttgart, Aufstellungsbeschluss 11. Oktober 2011).
	Es wird empfohlen, solare Energienutzungsmöglichkeiten zuzulassen.	Die Begründung wurde unter Ziff. 3.2 ergänzt.
3 12.03.201 3	<b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> Beschränkung von Einzelhandel.	Beachtet, siehe Nr. 2.
4 12.03.201 3	<b>EnBW Regional AG</b> Die Versorgung mit Wasser und Strom ist gewährleistet.	Kenntnis genommen.
5 22.02.201 3	<b>Gesundheitsamt (53)</b> o. E.	Kenntnis genommen.
6 26.02.201 3	<b>Kabel BW</b> Absprache mit den Erschließungsträgern erforderlich, sonst ohne Einwände.	Kenntnis genommen.
7 22.02.201 3	<b>Zweckverband Landeswasserversorgung</b> Ohne Einwände.	Kenntnis genommen.
8 27.02.201 3	<b>Bodenseewasser-versorgung</b> Ohne Einwände.	Kenntnis genommen.
9 05.03.201 3	<b>Industrie- und Handelskammer Stuttgart</b> Ohne Einwände.	Kenntnis genommen.
10 05.03.201 3	<b>Deutsche Telekom</b> Ohne Einwände.	Kenntnis genommen.
11 12.03.201 3	<b>Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG)</b> Lärmfestsetzung ändern.	s. a. Nr. 1.1
12 14.03.201 3	<b>NABU Stuttgart e. V.</b> Fassadenbegrünung soll vorgeschrieben werden.	Die Anregungen konnten nicht berücksichtigt werden. Das Grundstück wurde bereits an die SWSG veräußert. Zusätzliche Bedingungen können jetzt nicht mehr formuliert werden.
	Die Dimensionierung der Tiefgarage soll reduziert werden.	Die Dimensionierung der Tiefgarage ermöglicht ausschließlich den Nachweis der

		nach LBO baurechtlich notwendigen Stellplätze.
	Verbindliche Festsetzungen von Brutbausteinen in der Fassade. Die Begrünung des Innenhofes ist verbindlich vorzuschreiben.	Wird in den weiteren Verfahren im NeckarPark berücksichtigt. Ist im Bebauungsplan erfolgt, zum Bauantrag muss ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.